



République Française  
Département de l'Hérault  
Extrait du registre des délibérations  
Commune de Ganges

Date de la Convocation : 11 décembre 2023 Séance du lundi 18 décembre 2023

Présents : 14  
Absents : 6  
Représentés : 7

Votes : 21  
Pour : 21  
Contre : 0  
Abstention : 0

L'an deux mille vingt trois  
et le lundi dix-huit décembre à 18h30,  
le Conseil Municipal de la Commune, dûment convoqué  
s'est réuni en session ordinaire,  
sous la présidence de Monsieur Michel FRATISSIER, Maire

Présents : M. FRATISSIER, Maire, MM. FABRIER, HOST B, Mmes SANTNER, VIALA, Adjoint, MM BOUDOU, FRANCOIS, SOULAGES, VIDAL, Mmes AURIERES-VIALLA, LECONTE, LETERTRE, HOST N, VINCENT, Conseillers Municipaux.

Absents représentés : Mme FINO par M. SOULAGES, Mme EL GHOUCHE par Mme LECONTE, M. CAUMON par M. FABRIER, M. CANARD par Mme VINCENT, M. RIGAUD par Mme AURIERES-VIALLA, Mme VIGNAL par Mme SANTNER, M. VIVANCOS par M. FRATISSIER.

Absents Excusés : M. ASDIH, M. CHANTON, M. ESTEVE, M. FAUCHEUR, Mme KNIPPER-GERARD, M. SABATIER.

**Objet 1 : Décisions modificatives n°2- Budget Général**

Monsieur le Maire propose au Conseil d'adopter une décision modificative afin d'ajuster les crédits budgétaires en section de fonctionnement et d'investissement.

Décision modificative N°2 budget général

Section de fonctionnement

Chapitres - Opérations	Nature	Libellés	Montant
<b>DEPENSES</b>			
67- Charges exceptionnelles	678	Autres charges exceptionnelles	+500
	673	Titres annulés (sur exercices antérieurs)	+ 3400
68- Dotations aux amortissements et provisions	6817	Dotations aux provisions pour dépréciations des actifs circulants	+ 37
011- Charges à caractère général	61524	Bois et forêts	- 3937
<b>TOTAL section de Fonctionnement</b>			<b>0</b>

Section investissement

Chapitres - Opérations	Nature	Libellés	Montant
<b>DEPENSES</b>			
1005 Acquisition bâtiment	21318	Autres bâtiments publics	-0.92



951 Eclairage Public	2315	Installations, matériel et outillage techniques	- 30 000
			- 135 169
815 Rénovation Mairie	2313	Constructions	
806 Rénovation bâtiments communaux	2313	Constructions	+ 100 000
916 Réfection voirie et Réseaux	2151	Réseaux de voirie	+ 65 000
1009 Aménagement des friches	2031	Frais d'études	+ 169
001 Solde d'exécution investissement reporté	001	Solde d'exécution investissement reporté	+0,92
<b>TOTAL section d'investissement</b>			<b>0</b>

### Opérations Patrimoniales- Section investissement

Chapitres - Opérations	Nature	Libellés	Montant
<b>DEPENSES</b>			
041	1311	Etat	+29783,40
041	1312	Régions	+92713,06
041	1313	Département	+128029,37
<b>RECETTES</b>			
041	1321	Etat	+29783,40
041	1322	Régions	+92713,06
041	1323	Département	+128029,37
<b>TOTAL section d'investissement</b>			<b>+ 250 525.83</b>

*Après en avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil Municipal adopte la décision modificative n°2 telle que présentée ci-dessus afin d'ajuster les crédits budgétaires en section de fonctionnement et d'investissement.*

Ainsi fait et délibéré le jour, mois et an que dessus  
 Pour copie conforme

Le Maire

Michel FRATISSIER







République Française  
Département de l'Hérault  
Extrait du registre des délibérations  
Commune de Ganges

Date de la Convocation : 11 décembre 2023      Séance du lundi 18 décembre 2023

Présents : 14  
Absents : 6  
Représentés : 7

Votes : 21  
Pour : 21  
Contre : 0  
Abstention : 0

L'an deux mille vingt trois  
et le lundi dix-huit décembre à 18h30,  
le Conseil Municipal de la Commune, dûment convoqué  
s'est réuni en session ordinaire,  
sous la présidence de Monsieur Michel FRATISSIER, Maire

Présents : M. FRATISSIER, Maire, MM. FABRIER, HOST B, Mmes SANTNER, VIALA, Adjoint, MM BOUDOU, FRANCOIS, SOULAGES, VIDAL, Mmes AURIERES-VIALLA, LECONTE, LETERTRE, HOST N, VINCENT, Conseillers Municipaux.

Absents représentés : Mme FINO par M. SOULAGES, Mme EL GHOUCHE par Mme LECONTE, M. CAUMON par M. FABRIER, M. CANARD par Mme VINCENT, M. RIGAUD par Mme AURIERES-VIALLA, Mme VIGNAL par Mme SANTNER, M. VIVANCOS par M. FRATISSIER.

Absents Excusés : M. ASDIH, M. CHANTON, M. ESTEVE, M. FAUCHEUR, Mme KNIPPER-GERARD, M. SABATIER.

**Objet 2 : Demande de financement - au titre de la DETR (dotation d'équipement des territoires ruraux) 2024 ou DSIL (dotation de soutien à l'investissement local) 2024-et/ou Fond vert -Travaux Rénovation énergétique –chauffage / restructuration de l'espace multi-activités**

Dans le cadre de son programme de rénovation énergétique, la Ville a décidé de réaliser en 2024 une rénovation énergétique de l'espace multi activité (800m<sup>2</sup>), un audit a été réalisé, 3 solutions ont été proposées :

- 1<sup>ère</sup> des travaux avec 50% d'économie d'énergie
- 2<sup>ème</sup> : travaux avec 40% d'économie
- 3<sup>ème</sup> : travaux avec 30% d'économie

Monsieur le Maire propose de retenir la première solution qui s'élève à environ 702 000 € HT de travaux.

Les travaux prévoient également la création de deux salles d'activités participant également aux économies d'énergie avec une utilisation plus rationnelle de cet espace, avec un chauffage différencié.

Cette restructuration permettra l'accueil de nouvelles activités pour les habitants du territoire :

- activités proposées par les associations,
- spectacles
- salles de formation, de réunions

Les crédits nécessaires à l'engagement des travaux seront prévus au budget de la Ville.



Plan de financement prévisionnel :

- ETAT 40 % : 280 800€
- Conseil Régional 27% : 189 540€
- Hérault énergie 5 % : 35 050 €
- Autofinancement 28 % : 196 560€

Monsieur le Maire propose au Conseil :

- D'approuver pour l'année 2024 la réalisation des travaux de rénovation énergétique et de restructuration de l'espace multi activités (solution n°1)
- De solliciter l'Etat pour l'obtention de l'aide financière la plus élevée possible.
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents nécessaires à cette demande de de financement

*Après en avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil Municipal décide :*

- D'approuver pour l'année 2024 la réalisation des travaux de rénovation énergétique et de restructuration de l'espace multi activités (solution n°1)*
- De solliciter l'Etat pour l'obtention de l'aide financière la plus élevée possible.*
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents nécessaires à cette demande de financement*

Ainsi fait et délibéré le jour, mois et an que dessus  
Pour copie conforme

Le Maire,  
  
Michel FRATISSIER









République Française  
Département de l'Hérault  
Extrait du registre des délibérations  
Commune de Ganges

Date de la Convocation : 11 décembre 2023      Séance du lundi 18 décembre 2023

Présents : 14  
Absents : 6  
Représentés : 7

Votes : 21  
Pour : 21  
Contre : 0  
Abstention : 0

L'an deux mille vingt trois  
et le lundi dix-huit décembre à 18h30,  
le Conseil Municipal de la Commune, dûment convoqué  
s'est réuni en session ordinaire,  
sous la présidence de Monsieur Michel FRATISSIER, Maire

Présents : M. FRATISSIER, Maire, MM. FABRIER, HOST B, Mmes SANTNER, VIALA, Adjoint, MM BOUDOU, FRANCOIS, SOULAGES, VIDAL, Mmes AURIERES-VIALLA, LECONTE, LETERTRE, HOST N, VINCENT, Conseillers Municipaux.

Absents représentés : Mme FINO par M. SOULAGES, Mme EL GHOUGH par Mme LECONTE, M. CAUMON par M. FABRIER, M. CANARD par Mme VINCENT, M. RIGAUD par Mme AURIERES-VIALLA, Mme VIGNAL par Mme SANTNER, M. VIVANCOS par M. FRATISSIER.

Absents Excusés : M. ASDIH, M. CHANTON, M. ESTEVE, M. FAUCHEUR, Mme KNIPPER-GERARD, M. SABATIER.

**Objet 3 : Demande de financement 2024-Conseil Régional Occitanie -Travaux Rénovation énergétique –chauffage / restructuration de l'espace multi-activités**

Dans le cadre de son programme de rénovation énergétique, la Ville a décidé de réaliser en 2024 une rénovation énergétique de l'espace multi activités (800m<sup>2</sup>), un audit a été réalisé, 3 solutions ont été proposées :

- 1<sup>ère</sup> des travaux avec 50% d'économie d'énergie
- 2<sup>ème</sup> : travaux avec 40% d'économie
- 3<sup>ème</sup> : travaux avec 30% d'économie

Monsieur le Maire propose de retenir la première solution qui s'élève à environ 646 490 € HT de travaux.

Les travaux prévoient également la création de deux salles d'activités participant également aux économies d'énergie avec une utilisation plus rationnelle de cet espace, avec un chauffage différencié.

Les travaux prévoient également la création de deux salles d'activités participant également aux économies d'énergie avec une utilisation plus rationnelle de cet espace, avec un chauffage différencié.

Cette restructuration permettra l'accueil de nouvelles activités pour les habitants du territoire :

- activités proposées par les associations,
- spectacles
- salles de formation, de réunions



Les crédits nécessaires à l'engagement des travaux seront prévus au budget de la Ville.

Plan de financement prévisionnel :

- ETAT 40 % : 280 800€
- Conseil Régional 27% : 189 540€
- Hérault énergie 5 % : 35 050 €
- Autofinancement 28 % : 196 560€

Les crédits nécessaires à l'engagement des travaux seront prévus au budget de la Ville.

Monsieur le Maire propose au Conseil :

- D'approuver pour l'année 2024 la réalisation des travaux de rénovation énergétique et de restructuration de l'espace multi activités (solution n°1)
- De solliciter le Conseil Régional pour l'obtention de l'aide financière la plus élevée possible.
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents nécessaires à cette demande de financement

*Après en avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil Municipal décide :*

- D'approuver pour l'année 2024 la réalisation des travaux de rénovation énergétique et de restructuration de l'espace multi activités (solution n°1)*
- De solliciter le Conseil Régional pour l'obtention de l'aide financière la plus élevée possible.*
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents nécessaires à cette demande de financement*

Ainsi fait et délibéré le jour, mois et an que dessus  
Pour copie conforme

Le Maire,  
  
Michel FRATISSIER







République Française  
Département de l'Hérault  
Extrait du registre des délibérations  
Commune de Ganges

Date de la Convocation : 11 décembre 2023

Séance du lundi 18 décembre 2023

Présents : 14

Absents : 6

Représentés : 7

Votes : 21

Pour : 21

Contre : 0

Abstention : 0

L'an deux mille vingt trois  
et le lundi dix-huit décembre à 18h30,  
le Conseil Municipal de la Commune, dûment convoqué  
s'est réuni en session ordinaire,  
sous la présidence de Monsieur Michel FRATISSIER, Maire

Présents : M. FRATISSIER, Maire, MM. FABRIER, HOST B, Mmes SANTNER, VIALA, Adjoint, MM BOUDOU, FRANCOIS, SOULAGES, VIDAL, Mmes AURIERES-VIALLA, LECONTE, LETERTRE, HOST N, VINCENT, Conseillers Municipaux.

Absents représentés : Mme FINO par M. SOULAGES, Mme EL GHOUCHE par Mme LECONTE, M. CAUMON par M. FABRIER, M. CANARD par Mme VINCENT, M. RIGAUD par Mme AURIERES-VIALLA, Mme VIGNAL par Mme SANTNER, M. VIVANCOS par M. FRATISSIER.

Absents Excusés : M. ASDIH, M. CHANTON, M. ESTEVE, M. FAUCHEUR, Mme KNIPPER-GERARD, M. SABATIER.

Objet 4 : Demande de financement 2024-Hérault Energies- -Travaux Rénovation énergétique – chauffage / restructuration de l'espace multi-activités

Dans le cadre de son programme de rénovation énergétique, la Ville a décidé de réaliser en 2024 une rénovation énergétique de l'espace multi activités (800m<sup>2</sup>), un audit a été réalisé, 3 solutions ont été proposées :

- 1<sup>ère</sup> des travaux avec 50% d'économie d'énergie
- 2<sup>ème</sup> : travaux avec 40% d'économie
- 3<sup>ème</sup> : travaux avec 30% d'économie

Monsieur le Maire propose de retenir la première solution qui s'élève à environ 702 000 € HT de travaux.

Les travaux prévoient également la création de deux salles d'activités participant également aux économies d'énergie avec une utilisation plus rationnelle de cet espace, avec un chauffage différencié

Les crédits nécessaires à l'engagement des travaux seront prévus au budget de la Ville

Monsieur le Maire rappelle qu'Hérault Energies accompagne les collectivités afin de les aider à réduire leur facture énergétique.

Monsieur le Maire propose au Conseil :

- D'approuver pour l'année 2024 la réalisation des travaux de rénovation énergétique et de restructuration de l'espace multi activités (solution n°1)



- De solliciter Hérault Energies pour l'obtention de l'aide financière la plus élevée possible.
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents nécessaires à cette demande de financement

*Après en avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil Municipal décide :*

- *D'approuver pour l'année 2024 la réalisation des travaux de rénovation énergétique et de restructuration de l'espace multi activités (solution n°1)*
- *De solliciter Hérault Energies pour l'obtention de l'aide financière la plus élevée possible.*
- *D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents nécessaires à cette demande de financement*

Ainsi fait et délibéré le jour, mois et an que dessus  
Pour copie conforme

Le Maire,  




Michel FRATISSIER







République Française  
Département de l'Hérault  
Extrait du registre des délibérations  
Commune de Ganges

Date de la Convocation : 11 décembre 2023      Séance du lundi 18 décembre 2023

Présents : 14  
Absents : 6  
Représentés : 7

Votes : 21  
Pour : 21  
Contre : 0  
Abstention : 0

L'an deux mille vingt trois  
et le lundi dix-huit décembre à 18h30,  
le Conseil Municipal de la Commune, dûment convoqué  
s'est réuni en session ordinaire,  
sous la présidence de Monsieur Michel FRATISSIER, Maire

Présents : M. FRATISSIER, Maire, MM. FABRIER, HOST B, Mmes SANTNER, VIALA, Adjoint, MM BOUDOU, FRANCOIS, SOULAGES, VIDAL, Mmes AURIERES-VIALLA, LECONTE, LETERTRE, HOST N, VINCENT, Conseillers Municipaux.

Absents représentés : Mme FINO par M. SOULAGES, Mme EL GHOUCHE par Mme LECONTE, M. CAUMON par M. FABRIER, M. CANARD par Mme VINCENT, M. RIGAUD par Mme AURIERES-VIALLA, Mme VIGNAL par Mme SANTNER, M. VIVANCOS par M. FRATISSIER.

Absents Excusés : M. ASDIH, M. CHANTON, M. ESTEVE, M. FAUCHEUR, Mme KNIPPER-GERARD, M. SABATIER.

Objet 5 : Demande de financement - au titre de la DETR (dotation d'équipement des territoires ruraux) 2024 ou DSIL (dotation de soutien à l'investissement local) 2024 et ou fond vert- Travaux restructuration entrée de ville stade Cayrel

Monsieur le Maire rappelle au Conseil qu'un projet de restructuration du stade municipal dit Cayrel en entrée de ville a été engagé, ainsi qu'une réflexion sur la requalification de cet espace.

Ce stade restructuré et fermé va permettre de soulager la pelouse du stade du Rieutord qui demande beaucoup de soin compte tenu de son ancienneté. Ce stade devrait accueillir les entraînements, il pourra également être mis à disposition des établissements scolaires.

Ce projet permet *un traitement de l'entrée de ville* par l'avenue de Nîmes, aujourd'hui il s'agit d'un immense espace dont les usages ne sont pas définis, il permettra également un traitement paysager de cette entrée.

Le projet proposé comprend :

- La restructuration du stade
- La création d'un parking de stationnement avec la création d'escaliers et de trottoirs
- City stade
- Espace convivial végétalisé : bancs, tables chaises, tables de ping pong, tables jeu d'échecs
- Fitness extérieur

Le montant prévisionnel s'élève à 483 350 € HT.



*Plan de financement prévisionnel*

Etat 35% : 169 172.50 €

Conseil régional 5.17% : 25 000€

Conseil départemental 38.83% : 187 674 €

Autofinancement 21% : 101 503.50€

Monsieur le Maire propose au Conseil :

- D'approuver pour l'année 2024 les travaux restructuration entrée de ville-stade Cayrel
- De solliciter l'Etat au titre de la DETR ou du DSIL et/ou du fond vert pour l'obtention de l'aide financière la plus élevée possible.
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents nécessaires à cette demande de financement

*Après en avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil Municipal décide :*

- *-D'approuver pour l'année 2024 les travaux restructuration entrée de ville -stade Cayrel*
- *-De solliciter l'Etat au titre de la DETR ou du DSIL et/ou du fond vert pour l'obtention de l'aide financière la plus élevée possible.*
- *-D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents nécessaires à cette demande de financement*

Ainsi fait et délibéré le jour, mois et an que dessus  
Pour copie conforme

Le Maire

  
Michel FRATISSIER





République Française  
Département de l'Hérault  
Extrait du registre des délibérations  
Commune de Ganges

Date de la Convocation : 11 décembre 2023      Séance du lundi 18 décembre 2023

Présents : 14

Absents : 6

Représentés : 7

Votes : 21

Pour : 21

Contre : 0

Abstention : 0

L'an deux mille vingt trois  
et le lundi dix-huit décembre à 18h30,  
le Conseil Municipal de la Commune, dûment convoqué  
s'est réuni en session ordinaire,  
sous la présidence de Monsieur Michel FRATISSIER, Maire

Présents : M. FRATISSIER, Maire, MM. FABRIER, HOST B, Mmes SANTNER, VIALA, Adjoint, MM BOUDOU, FRANCOIS, SOULAGES, VIDAL, Mmes AURIERES-VIALLA, LECONTE, LETERTRE, HOST N, VINCENT, Conseillers Municipaux.

Absents représentés : Mme FINO par M. SOULAGES, Mme EL GHOUCHE par Mme LECONTE, M. CAUMON par M. FABRIER, M. CANARD par Mme VINCENT, M. RIGAUD par Mme AURIERES-VIALLA, Mme VIGNAL par Mme SANTNER, M. VIVANCOS par M. FRATISSIER.

Absents Excusés : M. ASDIH, M. CHANTON, M. ESTEVE, M. FAUCHEUR, Mme KNIPPER-GERARD, M. SABATIER.

Objet 6 : Demande de financement – Conseil Départemental- Travaux restructuration entrée de ville-stade Cayrel

Monsieur le Maire rappelle au Conseil qu'un projet de restructuration du stade municipal dit Cayrel en entrée de ville a été engagé, ainsi qu'une réflexion sur la requalification de cet espace. Ce stade restructuré et fermé va permettre de soulager la pelouse du stade du Rieutord qui demande beaucoup de soin compte tenu de son ancienneté. Ce stade devrait accueillir les entraînements, il pourra également être mis à disposition des établissements scolaires.

Ce projet permet un traitement de l'entrée de ville par l'avenue de Nîmes, aujourd'hui il s'agit d'un immense espace dont les usages ne sont pas définis, il permettra également un traitement paysager de cette entrée.

Le projet proposé comprend :

- La restructuration du stade
- La création d'un parking de stationnement avec la création d'escaliers et de trottoirs
- City stade
- Espace convivial végétalisé : bancs, tables chaises, tables de ping pong, tables jeu d'échecs
- Fitness extérieur

Montant prévisionnel des travaux 483 350 € HT.



*Plan de financement prévisionnel*

Etat 35% : 169 172.50 €

Conseil régional 5.17% : 25 000€

Conseil départemental 38.83% : 187 674 €

Autofinancement 21% : 101 503.50€

Monsieur le Maire propose au Conseil :

- D'approuver pour l'année 2024 les travaux restructuration entrée de ville -stade Cayrel
- De solliciter le Conseil Départemental pour l'obtention de l'aide financière la plus élevée possible.
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents nécessaires à cette demande de financement

*Après en avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil Municipal décide :*

- D'approuver pour l'année 2024 les travaux restructuration entrée de ville-stade Cayrel*
- De solliciter le Conseil Départemental pour l'obtention de l'aide financière la plus élevée possible.*
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents nécessaires à cette demande de financement.*

Ainsi fait et délibéré le jour, mois et an que dessus  
Pour copie conforme

Le Maire,  
  
Michel FRATISSIER







République Française  
Département de l'Hérault  
Extrait du registre des délibérations  
Commune de Ganges

Date de la Convocation : 11 décembre 2023

Séance du lundi 18 décembre 2023

Présents : 14

Absents : 6

Représentés : 7

Votes : 21

Pour : 21

Contre : 0

Abstention : 0

L'an deux mille vingt trois

et le lundi dix-huit décembre à 18h30,

le Conseil Municipal de la Commune, dûment convoqué  
s'est réuni en session ordinaire,

sous la présidence de Monsieur Michel FRATISSIER, Maire

Présents : M. FRATISSIER, Maire, MM. FABRIER, HOST B, Mmes SANTNER, VIALA, Adjoint, MM BOUDOU, FRANCOIS, SOULAGES, VIDAL, Mmes AURIERES-VIALLA, LECONTE, LETERTRE, HOST N, VINCENT, Conseillers Municipaux.

Absents représentés : Mme FINO par M. SOULAGES, Mme EL GHOUGH par Mme LECONTE, M. CAUMON par M. FABRIER, M. CANARD par Mme VINCENT, M. RIGAUD par Mme AURIERES-VIALLA, Mme VIGNAL par Mme SANTNER, M. VIVANCOS par M. FRATISSIER.

Absents Excusés : M. ASDIH, M. CHANTON, M. ESTEVE, M. FAUCHEUR, Mme KNIPPER-GERARD, M. SABATIER.

Objet 7 : Demande de financement – Conseil Régional- Travaux restructuration entrée de ville stade Cayrel

Monsieur le Maire rappelle au Conseil qu'un projet de restructuration du stade municipal dit Cayrel en entrée de ville a été engagé, ainsi qu'une réflexion sur la requalification de cet espace.

Ce stade restructuré et fermé va permettre de soulager la pelouse du stade du Rieutord qui demande beaucoup de soin compte tenu de son ancienneté. Ce stade devrait accueillir les entraînements, il pourra également être mis à disposition des établissements scolaires.

Ce projet permet un traitement de l'entrée de ville par l'avenue de Nîmes, aujourd'hui il s'agit d'un immense espace dont les usages ne sont pas définis, il permettra également un traitement paysager de cette entrée.

Le projet proposé comprend :

- La restructuration du stade
- La création d'un parking de stationnement avec la création d'escaliers et de trottoirs
- City stade
- Espace convivial végétalisé : bancs, tables chaises, tables de ping pong, tables jeu d'échecs
- Fitness extérieur

Le montant prévisionnel des travaux s'élève à 483 350 € HT.



***Plan de financement prévisionnel***

Etat 35% : 169 172.50 €

Conseil régional 5.17% : 25 000€

Conseil départemental 38.83% : 187 674 €

Autofinancement 21% : 101 503.50€

Monsieur le Maire propose au Conseil :

- -D'approuver les travaux 2024 de Travaux restructuration entrée de ville stade Cayrel
- -De solliciter le Conseil Régional pour l'obtention de l'aide financière la plus élevée possible.
- -D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents nécessaires à cette demande de financement

*Après en avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil Municipal décide :*

- *-D'approuver les travaux 2024 de Travaux restructuration entrée de ville stade Cayrel*
- *-De solliciter le Conseil Régional pour l'obtention de l'aide financière la plus élevée possible.*
- *-D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents nécessaires à cette demande de financement*

Ainsi fait et délibéré le jour, mois et an que dessus  
Pour copie conforme

 Le Maire,  
  
Michel FRATISSIER





République Française  
Département de l'Hérault  
Extrait du registre des délibérations  
Commune de Ganges

Date de la Convocation : 11 décembre 2023

Séance du lundi 18 décembre 2023

Présents : 14

Absents : 6

Représentés : 7

Votes : 21

Pour : 21

Contre : 0

Abstention : 0

L'an deux mille vingt trois

et le lundi dix-huit décembre à 18h30,

le Conseil Municipal de la Commune, dûment convoqué

s'est réuni en session ordinaire,

sous la présidence de Monsieur Michel FRATISSIER, Maire

Présents : M. FRATISSIER, Maire, MM. FABRIER, HOST B, Mmes SANTNER, VIALA, Adjoint, MM BOUDOU, FRANCOIS, SOULAGES, VIDAL, Mmes AURIERES-VIALLA, LECONTE, LETERTRE, HOST N, VINCENT, Conseillers Municipaux.

Absents représentés : Mme FINO par M. SOULAGES, Mme EL GHOUCHE par Mme LECONTE, M. CAUMON par M. FABRIER, M. CANARD par Mme VINCENT, M. RIGAUD par Mme AURIERES-VIALLA, Mme VIGNAL par Mme SANTNER, M. VIVANCOS par M. FRATISSIER.

Absents Excusés : M. ASDIH, M. CHANTON, M. ESTEVE, M. FAUCHEUR, Mme KNIPPER-GERARD, M. SABATIER.

**Objet 8 : Demande de financement – Fond vert 2024-Rénovation énergétique – Médiathèque**

Monsieur le Maire rappelle au Conseil que la médiathèque de Ganges (plus de 300 m<sup>2</sup>) est actuellement chauffée grâce à une chaudière gaz, et n'est pas climatisée l'été, ce qui pose quelques difficultés durant les périodes de fortes chaleurs qui sont de plus en plus importantes.

Un bilan thermique a été réalisé afin de trouver les solutions les plus adaptées pour diminuer les consommations énergétiques. Le chauffage au gaz sera remplacé par un système direct AIR/AIR (pompe à chaleur).

En dehors des économies d'énergies, ce nouveau système permettra de climatiser les lieux, traiter l'air ambiant.

Le montant prévisionnel des travaux (maitrise d'œuvre comprise) s'élève à 120 000 € HT.

Plan prévisionnel de financement :

Fond vert 60% : 72 000 €

Hérault énergie : 24 000 €

Autofinancement 20% : 24 000 €

Monsieur le Maire propose au Conseil :

- D'approuver les travaux 2024 de rénovation énergétique de la médiathèque municipale
- De solliciter l'Etat pour l'obtention de l'aide financière la plus élevée possible.



-D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents nécessaires à cette demande de financement

*Après en avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil Municipal décide :*

- D'approuver les travaux 2024 de rénovation énergétique de la médiathèque municipale*
- De solliciter l'Etat pour l'obtention de l'aide financière la plus élevée possible.*
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents nécessaires à cette demande de financement.*

Ainsi fait et délibéré le jour, mois et an que dessus  
Pour copie conforme

Le Maire,  
  
  
Michel FRATISSIER







République Française  
Département de l'Hérault  
Extrait du registre des délibérations  
Commune de Ganges

Date de la Convocation : 11 décembre 2023

Séance du lundi 18 décembre 2023

Présents : 14

Absents : 6

Représentés : 7

Votes : 21

Pour : 21

Contre : 0

Abstention : 0

L'an deux mille vingt trois  
et le lundi dix-huit décembre à 18h30,  
le Conseil Municipal de la Commune, dûment convoqué  
s'est réuni en session ordinaire,  
sous la présidence de Monsieur Michel FRATISSIER, Maire

Présents : M. FRATISSIER, Maire, MM. FABRIER, HOST B, Mmes SANTNER, VIALA, Adjoint, MM BOUDOU, FRANCOIS, SOULAGES, VIDAL, Mmes AURIERES-VIALLA, LECONTE, LETERTRE, HOST N, VINCENT, Conseillers Municipaux.

Absents représentés : Mme FINO par M. SOULAGES, Mme EL GHOUCHE par Mme LECONTE, M. CAUMON par M. FABRIER, M. CANARD par Mme VINCENT, M. RIGAUD par Mme AURIERES-VIALLA, Mme VIGNAL par Mme SANTNER, M. VIVANCOS par M. FRATISSIER.

Absents Excusés : M. ASDIH, M. CHANTON, M. ESTEVE, M. FAUCHEUR, Mme KNIPPER-GERARD, M. SABATIER.

Objet 9 : Demande de financement 2024-Hérault Energies- Travaux Rénovation énergétique – Médiathèque

Monsieur le Maire rappelle au Conseil que la médiathèque de Ganges (plus de 300 m<sup>2</sup>) est actuellement chauffée grâce à une chaudière gaz, et n'est pas climatisée l'été, ce qui pose quelques difficultés durant les périodes de fortes chaleurs qui sont de plus en plus importantes.

Un bilan thermique a été réalisé afin de trouver les solutions les plus adaptées pour diminuer les consommations énergétiques. Le chauffage au gaz sera remplacé par un système direct AIR/AIR (pompe à chaleur).

En dehors des économies d'énergies, ce nouveau système permettra de climatiser les lieux, traiter l'air ambiant.

Le montant prévisionnel des travaux (maitrise d'œuvre comprise) s'élève à 120 000 € HT.

Plan prévisionnel de financement :

Fond vert 60% : 72 000 €

Hérault énergie : 24 000 €

Autofinancement 20% : 24 000 €

Monsieur le Maire rappelle qu'Hérault Energies accompagne les collectivités afin de les aider à réduire leur facture énergétique.



Monsieur le Maire propose au Conseil :

- D'approuver les travaux 2024 de rénovation énergétique de la médiathèque municipale
- De solliciter Hérault Energies pour l'obtention de l'aide financière la plus élevée possible.
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents nécessaires à cette demande de financement

*Après en avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil Municipal décide :*

- D'approuver les travaux 2024 de rénovation énergétique de la médiathèque municipale*
- De solliciter Hérault Energies pour l'obtention de l'aide financière la plus élevée possible.*
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents nécessaires à cette demande de financement.*

Ainsi fait et délibéré le jour, mois et an que dessus  
Pour copie conforme

Le Maire,  
  
Michel FRATISSIER





République Française  
Département de l'Hérault  
Extrait du registre des délibérations  
Commune de Ganges

Date de la Convocation : 11 décembre 2023      Séance du lundi 18 décembre 2023

Présents : 14  
Absents : 6  
Représentés : 7

Votes : 21  
Pour : 21  
Contre : 0  
Abstention : 0

L'an deux mille vingt trois  
et le lundi dix-huit décembre à 18h30,  
le Conseil Municipal de la Commune, dûment convoqué  
s'est réuni en session ordinaire,  
sous la présidence de Monsieur Michel FRATISSIER, Maire

Présents : M. FRATISSIER, Maire, MM. FABRIER, HOST B, Mmes SANTNER, VIALA, Adjoint, MM BOUDOU, FRANCOIS, SOULAGES, VIDAL, Mmes AURIERES-VIALLA, LECONTE, LETERTRE, HOST N, VINCENT, Conseillers Municipaux.

Absents représentés : Mme FINO par M. SOULAGES, Mme EL GHOUGH par Mme LECONTE, M. CAUMON par M. FABRIER, M. CANARD par Mme VINCENT, M. RIGAUD par Mme AURIERES-VIALLA, Mme VIGNAL par Mme SANTNER, M. VIVANCOS par M. FRATISSIER.

Absents Excusés : M. ASDIH, M. CHANTON, M. ESTEVE, M. FAUCHEUR, Mme KNIPPER-GERARD, M. SABATIER.

Objet 10 : Demande de financement - au titre de la DETR (dotation d'équipement des territoires ruraux) 2024 ou DSIL (dotation de soutien à l'investissement local) 2024 et/ou du Fond vert-Rénovation et création de salles communales pour les associations

Monsieur le Maire rappelle au Conseil que la commune est propriétaire des anciens locaux de l'Eglise Evangélique, en centre-ville. L'objectif est de réaliser un espace mutualisé pour les associations avec la création de plusieurs salles pouvant accueillir les activités proposées par ces associations. Une partie de cet espace va accueillir une école de musique gérée par une association, des créneaux pourront être attribués à des associations dans les autres salles.

Le projet de travaux porte sur :

- la restructuration de l'espace avec la création de plusieurs salles
- travaux de mise aux normes incendie
- travaux d'accessibilité PMR
- travaux d'isolation phonique pour la partie école de musique
- travaux de rénovation énergétique

Le montant prévisionnel des travaux s'élève à 402 628€ HT.

Ce projet s'inscrit dans une démarche engagée par la ville de rénover, de créer de nouvelles salles communales (rénovation de l'espace le Lavoir, le projet de restructuration/rénovation de la salle multi activités) afin de permettre le développement de la vie associative de notre ville, augmentant ainsi l'offre et la diversité des activités proposées aux habitants.



- Etat 60% :241 576.80 €
- Conseil Régional :50 000 €
- Autofinancement : 111 051.20€

Monsieur le Maire propose au Conseil :

- D'approuver les travaux 2024 de Rénovation et création de salles communales pour les associations
- De solliciter l'Etat au titre de la DETR ou du DSIL et/ou du Fond vert pour l'obtention de l'aide financière la plus élevée possible.
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents nécessaires à cette demande de financement

*Après en avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil Municipal décide :*

- D'approuver les travaux 2024 de Rénovation et création de salles communales pour les associations*
- De solliciter l'Etat au titre de la DETR ou du DSIL et/ou du Fond vert pour l'obtention de l'aide financière la plus élevée possible.*
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents nécessaires à cette demande de financement.*

Ainsi fait et délibéré le jour, mois et an que dessus  
Pour copie conforme



Le Maire,

*Michel Fratissier*  
Michel FRATISSIER







**République Française  
Département de l'Hérault  
Extrait du registre des délibérations  
Commune de Ganges**

Date de la Convocation : 11 décembre 2023      Séance du lundi 18 décembre 2023

Présents : 14  
Absents : 6  
Représentés : 7

Votes : 21  
Pour : 21  
Contre : 0  
Abstention : 0

L'an deux mille vingt trois  
et le lundi dix-huit décembre à 18h30,  
le Conseil Municipal de la Commune, dûment convoqué  
s'est réuni en session ordinaire,  
sous la présidence de Monsieur Michel FRATISSIER, Maire

Présents : M. FRATISSIER, Maire, MM. FABRIER, HOST B, Mmes SANTNER, VIALA, Adjoint, MM BOUDOU, FRANCOIS, SOULAGES, VIDAL, Mmes AURIERES-VIALLA, LECONTE, LETERTRE, HOST N, VINCENT, Conseillers Municipaux.

Absents représentés : Mme FINO par M. SOULAGES, Mme EL GHOUC par Mme LECONTE, M. CAUMON par M. FABRIER, M. CANARD par Mme VINCENT, M. RIGAUD par Mme AURIERES-VIALLA, Mme VIGNAL par Mme SANTNER, M. VIVANCOS par M. FRATISSIER.

Absents Excusés : M. ASDIH, M. CHANTON, M. ESTEVE, M. FAUCHEUR, Mme KNIPPER-GERARD, M. SABATIER.

**Objet 11 : Redevance occupation du domaine public**

Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal comme chaque année de valider le tarif annuel de la redevance d'occupation du domaine public acquittée par Orange, Hérault Télécom et GRDF :

**ORANGE**

ANNEE	ARTERE AERIENNE		ARTERE EN SOUS SOL		EMPRISE AU SOL		TOTAL
	KM	PRIX en€/km	KM	PRIX en€/km	m <sup>2</sup>	PRIX en€/m <sup>2</sup>	
2021	14,695	55,05	61,57	41,29	3	27,53	3 433,78 €
2022	14,695	56,85	61,57	42,64	3	28,43	3 546,05 €
2023	14,695	62,60	61,57	46,95	3	31,30	3 904,52 €

**HERAULT TELECOM**

ANNEE	ARTERE EN SOUS SOL			EMPRISE AU SOL		TOTAL
	KM	NBRE artères	Prix en€/km	m <sup>2</sup>	PRIX en €/m <sup>2</sup>	
2021	0,64024	3	41,29			79,31 €
2022	0,64024	3	42,64			81,90 €
2023	0,64024	3	46,95			90,18 €



GRDF

ANNEE	LONGUEUR CANALISATION EN M				TOTAL
	TARIF	LONGUEUR	VALEUR FIXE	COEFFICIENT REVALORISATION	
2022	0,035	10841	100	1,31	628 €
2023	0,035	10875	100	1,39	668 €

HERAULT THD

ANNEE	ARTERE AERIENNE		ARTERE EN SOUS SOL		EMPRISE AU SOL		TOTAL
	KM	PRIX en€/km	KM	PRIX en€/km	m <sup>2</sup>	PRIX en€/m <sup>2</sup>	
2022	0,000	56,85	0,145	42,64	0	28,43	6,18 €
2023	0,000	62,60	0,145	46,95	0	31,3	6,81 €

ANNEE	ARTERE AERIENNE		ARTERE EN SOUS SOL		EMPRISE AU SOL		TOTAL
	KM	PRIX en€/km	KM	PRIX en€/km	m <sup>2</sup>	PRIX en€/m <sup>2</sup>	
2023 GANG COLLECTE	0,000	62,60	0,041	46,95	0	31,3	1,92 €

ANNEE	ARTERE AERIENNE		ARTERE EN SOUS SOL		EMPRISE AU SOL		TOTAL
	KM	PRIX en€/km	KM	PRIX en€/km	m <sup>2</sup>	PRIX en€/m <sup>2</sup>	
2023 GANG S08	0,000	62,60	0,126	46,95	0,8	31,3	30,96 €

Après en avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil Municipal décide de valider le tarif annuel de la redevance d'occupation du domaine public comme présenté ci-dessus.

Ainsi fait et délibéré le jour, mois et an que dessus  
 Pour copie conforme

Le Maire,

Michel FRATISSIER







République Française  
Département de l'Hérault  
Extrait du registre des délibérations  
Commune de Ganges

Date de la Convocation : 11 décembre 2023      Séance du lundi 18 décembre 2023

Présents : 14  
Absents : 6  
Représentés : 7

Votes : 21  
Pour : 21  
Contre : 0  
Abstention : 0

L'an deux mille vingt trois  
et le lundi dix-huit décembre à 18h30,  
le Conseil Municipal de la Commune, dûment convoqué  
s'est réuni en session ordinaire,  
sous la présidence de Monsieur Michel FRATISSIER, Maire

Présents : M. FRATISSIER, Maire, MM. FABRIER, HOST B, Mmes SANTNER, VIALA, Adjoint, MM BOUDOU, FRANCOIS, SOULAGES, VIDAL, Mmes AURIERES-VIALLA, LECONTE, LETERTRE, HOST N, VINCENT, Conseillers Municipaux.

Absents représentés : Mme FINO par M. SOULAGES, Mme EL GHOUGH par Mme LECONTE, M. CAUMON par M. FABRIER, M. CANARD par Mme VINCENT, M. RIGAUD par Mme AURIERES-VIALLA, Mme VIGNAL par Mme SANTNER, M. VIVANCOS par M. FRATISSIER.

Absents Excusés : M. ASDIH, M. CHANTON, M. ESTEVE, M. FAUCHEUR, Mme KNIPPER-GERARD, M. SABATIER.

Objet 12 : Subvention association PACAP-Fête de fin d'année

Monsieur le Maire informe le Conseil que pour les fêtes de fin d'année la ville a proposé un programme commun avec les associations partenaires. Celles-ci ont prévu des animations dans le cadre du week-end organisé par la commune le 16 et 17 décembre. L'association PACAP a proposé des animations le samedi 16 après-midi, afin de les soutenir, Monsieur le Maire propose de leur allouer une subvention de 1 000 €.

*Après en avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil Municipal décide d'octroyer une subvention de 1000€ à l'association PACAP afin de la soutenir pour les animations des Fêtes de fin d'année.*

Ainsi fait et délibéré le jour, mois et an que dessus  
Pour copie conforme

  
Le Maire,  
Michel FRATISSIER





République Française  
Département de l'Hérault  
Extrait du registre des délibérations  
Commune de Ganges

Date de la Convocation : 11 décembre 2023      Séance du lundi 18 décembre 2023

Présents : 14  
Absents : 6  
Représentés : 7

Votes : 21  
Pour : 21  
Contre : 0  
Abstention : 0

L'an deux mille vingt trois  
et le lundi dix-huit décembre à 18h30,  
le Conseil Municipal de la Commune, dûment convoqué  
s'est réuni en session ordinaire,  
sous la présidence de Monsieur Michel FRATISSIER, Maire

Présents : M. FRATISSIER, Maire, MM. FABRIER, HOST B, Mmes SANTNER, VIALA, Adjoint, MM BOUDOU, FRANCOIS, SOULAGES, VIDAL, Mmes AURIERES-VIALLA, LECONTE, LETERTRE, HOST N, VINCENT, Conseillers Municipaux.

Absents représentés : Mme FINO par M. SOULAGES, Mme EL GHOUGH par Mme LECONTE, M. CAUMON par M. FABRIER, M. CANARD par Mme VINCENT, M. RIGAUD par Mme AURIERES-VIALLA, Mme VIGNAL par Mme SANTNER, M. VIVANCOS par M. FRATISSIER.

Absents Excusés : M. ASDIH, M. CHANTON, M. ESTEVE, M. FAUCHEUR, Mme KNIPPER-GERARD, M. SABATIER.

Objet 13 : Election d'une commission d'appel d'offres

Monsieur le Maire rappelle que pour les procédures formalisées pour la passation de marchés publics l'élection d'une Commission d'appel d'offres est nécessaire.

La CAO doit être composée de l'autorité habilitée à signer le contrat ou de son représentant, et de cinq membres de l'organe délibérant élus en son sein.

Proposition de composition de la CAO :

**Titulaires**

Bernard CAUMON  
Benoit HOST  
Bertrand VIVANCOS  
Gérard FABRIER  
Bruno CANARD

**Suppléants**

Gérard BOUDOU  
Antoinette VIALA  
Muriel SANTNER  
Nathalie HOST  
Bruno CHANTON

Ainsi fait et délibéré le jour, mois et an que dessus  
Pour copie conforme



Le Maire,

Michel FRATISSIER







République Française  
Département de l'Hérault  
Extrait du registre des délibérations  
Commune de Ganges

Date de la Convocation : 11 décembre 2023

Séance du lundi 18 décembre 2023

Présents : 14

Absents : 6

Représentés : 7

Votes : 21

Pour : 21

Contre : 0

Abstention : 0

L'an deux mille vingt trois

et le lundi dix-huit décembre à 18h30,

le Conseil Municipal de la Commune, dûment convoqué  
s'est réuni en session ordinaire,

sous la présidence de Monsieur Michel FRATISSIER, Maire

Présents : M. FRATISSIER, Maire, MM. FABRIER, HOST B, Mmes SANTNER, VIALA, Adjoint, MM BOUDOU, FRANCOIS, SOULAGES, VIDAL, Mmes AURIERES-VIALLA, LECONTE, LETERTRE, HOST N, VINCENT, Conseillers Municipaux.

Absents représentés : Mme FINO par M. SOULAGES, Mme EL GHOUCHE par Mme LECONTE, M. CAUMON par M. FABRIER, M. CANARD par Mme VINCENT, M. RIGAUD par Mme AURIERES-VIALLA, Mme VIGNAL par Mme SANTNER, M. VIVANCOS par M. FRATISSIER.

Absents Excusés : M. ASDIH, M. CHANTON, M. ESTEVE, M. FAUCHEUR, Mme KNIPPER-GERARD, M. SABATIER.

Objet 14 : Modifications du tableau des effectifs

Création

- Un poste d'adjoint technique principal de 2ème classe
- un poste d'adjoint du patrimoine.
- un poste de brigadier-chef principal

Suppression

- un poste d'adjoint du patrimoine principal de 1ère classe
- un poste d'adjoint technique principal de 2ème classe.
- un poste de rédacteur

*Après en avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil Municipal approuve les modifications du tableau des effectifs telles que présentées ci-dessus.*

Ainsi fait et délibéré le jour, mois et an que dessus

Pour copie conforme



Le Maire,

Michel FRATISSIER





République Française  
Département de l'Hérault  
Extrait du registre des délibérations  
Commune de Ganges

Date de la Convocation : 11 décembre 2023      Séance du lundi 18 décembre 2023

Présents : 14  
Absents : 6  
Représentés : 7

Votes : 21  
Pour : 21  
Contre : 0  
Abstention : 0

L'an deux mille vingt trois  
et le lundi dix-huit décembre à 18h30,  
le Conseil Municipal de la Commune, dûment convoqué  
s'est réuni en session ordinaire,  
sous la présidence de Monsieur Michel FRATISSIER, Maire

Présents : M. FRATISSIER, Maire, MM. FABRIER, HOST B, Mmes SANTNER, VIALA, Adjoint, MM BOUDOU, FRANCOIS, SOULAGES, VIDAL, Mmes AURIERES-VIALLA, LECONTE, LETERTRE, HOST N, VINCENT, Conseillers Municipaux.

Absents représentés : Mme FINO par M. SOULAGES, Mme EL GHOUCHE par Mme LECONTE, M. CAUMON par M. FABRIER, M. CANARD par Mme VINCENT, M. RIGAUD par Mme AURIERES-VIALLA, Mme VIGNAL par Mme SANTNER, M. VIVANCOS par M. FRATISSIER.

Absents Excusés : M. ASDIH, M. CHANTON, M. ESTEVE, M. FAUCHEUR, Mme KNIPPER-GERARD, M. SABATIER.

**Objet 15 : Création de postes de vacataire - patinoire**

Monsieur le Maire indique aux membres du Conseil Municipal que les collectivités territoriales et leurs établissements publics peuvent recruter des vacataires.

Monsieur le Maire informe les membres du Conseil Municipal que pour pouvoir recruter un vacataire, les trois conditions suivantes doivent être réunies :

- recrutement pour exécuter un acte déterminé,
- recrutement discontinu dans le temps et répondant à un besoin ponctuel,
- rémunération attachée à l'acte.

Il est proposé aux membres du Conseil Municipal de recruter 3 vacataires pour l'animation Patinoire qui se déroule du 16 décembre 2023 au 6 janvier 2024.

Il est proposé également aux membres du Conseil Municipal que chaque vacation soit rémunérée :

- sur la base d'un taux horaire du SMIC

*Après en avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil Municipal approuve le recrutement de 3 vacataires pour l'animation patinoire du 16 décembre 2023 au 6 janvier 2024, dans les conditions présentées ci-dessus.*

Ainsi fait et délibéré le jour, mois et an que dessus  
Pour copie conforme

Le Maire,

Michel FRATISSIER







République Française  
 Département de l'Hérault  
 Extrait du registre des délibérations  
 Commune de Ganges

Date de la Convocation : 11 décembre 2023

Séance du lundi 18 décembre 2023

Présents : 14

Absents : 6

Représentés : 7

Votes : 21

Pour : 21

Contre : 0

Abstention : 0

L'an deux mille vingt trois  
et le lundi dix-huit décembre à 18h30,  
le Conseil Municipal de la Commune, dûment convoqué  
s'est réuni en session ordinaire,  
sous la présidence de Monsieur Michel FRATISSIER, Maire

Présents : M. FRATISSIER, Maire, MM. FABRIER, HOST B, Mmes SANTNER, VIALA, Adjoint, MM BOUDOU, FRANCOIS, SOULAGES, VIDAL, Mmes AURIERES-VIALLA, LECONTE, LETERTRE, HOST N, VINCENT, Conseillers Municipaux.

Absents représentés : Mme FINO par M. SOULAGES, Mme EL GHOUC par Mme LECONTE, M. CAUMON par M. FABRIER, M. CANARD par Mme VINCENT, M. RIGAUD par Mme AURIERES-VIALLA, Mme SIGNAL par Mme SANTNER, M. VIVANCOS par M. FRATISSIER.

Absents Excusés : M. ASDIH, M. CHANTON, M. ESTEVE, M. FAUCHEUR, Mme KNIPPER-GERARD, M. SABATIER.

Objet 16 : Signature de la convention OPAH-RU

La dégradation de l'habitat fait partie des problématiques majeures du centre ancien de Ganges, qui a connu au cours des dernières décennies un phénomène de dépréciation et de paupérisation. On constate ainsi que 22% des logements du centre ancien sont classés dans la catégorie « possiblement médiocres » (*catégories 7 et 8 des données FILOCOM – 2017*) et que 23% sont vacants (*données LOVAC – 2021*).

*L'amélioration de l'habitat constitue donc un axe central du projet global de revitalisation porté par la Ville pour enrayer le processus de dépréciation du centre ancien et renforcer l'attractivité de la commune* ainsi que son rôle de centralité au sein du territoire intercommunal. Ce projet global s'inscrit dans le dispositif de l'Etat Petites villes de demain / Opération de revitalisation de territoire 2023/2028 et dans le dispositif Bourg centre 2022/2028 de la Région Occitanie.

Pour engager une action forte en matière d'amélioration de l'habitat, il est proposé de mettre en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur le centre ancien de la commune, pour une durée de 5 ans (de décembre 2023 à décembre 2028). Ce programme de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) fait l'objet d'une convention avec l'Etat et l'ANAH (représentés par le Président du Conseil départemental de l'Hérault par délégation de compétence) ainsi que le Conseil départemental de l'Hérault et la CAF de l'Hérault. La convention, jointe à la présente note, définit le périmètre et le dispositif d'intervention, les objectifs quantitatifs de réhabilitation de logements, la participation financière prévisionnelle de chaque partenaire ainsi que le pilotage et l'évaluation de l'OPAH-RU.

Les principaux objectifs de l'OPAH-RU sont les suivants :

- *Développer la mixité sociale dans le centre ancien* par l'amélioration et la diversification de l'habitat



- *Lutter contre l'habitat indigne et dégradé, contre la vacance des logements et contre la précarité énergétique* en conjuguant des interventions sur le plan préventif, incitatif et coercitif (Permis de louer, dispositif décence de la CAF, aides financières aux projets de travaux, police du Maire et du Préfet en cas d'infraction aux règles d'hygiène et de salubrité des logements, Opération de restauration immobilière avec Déclaration d'utilité publique...)
- *Accompagner les copropriétés en difficulté*
- *Développer l'adaptation des logements pour les personnes en perte d'autonomie*
- *Contribuer au renforcement de l'attractivité de Ganges et au renouvellement de son image.*

Dans le cadre de l'OPAH-RU, des aides financières pourront être attribuées aux catégories de propriétaires suivantes pour la réalisation de projets de travaux de réhabilitation de logements ou d'immeubles, de rénovation énergétique, ou encore d'adaptation des logements à la perte d'autonomie de leurs occupants :

- *Les propriétaires occupants*
- *Les propriétaires bailleurs*
- *Les syndicats de copropriété* (travaux d'amélioration des parties communes de copropriétés en difficulté)

L'objectif est de permettre l'amélioration de 174 logements, répartis comme suit :

- 70 logements occupés par leur propriétaire
- 40 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 64 logements faisant partie de 16 copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne

Il est par ailleurs prévu de soutenir la restauration complète et la valorisation de 25 façades d'immeubles visibles depuis l'espace public, dans le cadre d'un nouveau Programme façades, dont la Région Occitanie sera partenaire.

Pour assurer le « suivi-animation » de l'OPAH-RU, la Ville mandatera un opérateur. Ses principales missions seront les suivantes :

- Effectuer un travail de prospection, d'information et de sensibilisation des propriétaires
- Effectuer un travail de repérage de l'habitat dégradé via différents canaux (Histologue, Permis de louer, dispositif décence de la CAF...) ainsi que de traitement et suivi des signalements reçus
- Réaliser un travail de repérage et d'accompagnement des copropriétés en difficulté
- Assurer un accompagnement technique, administratif, juridique, financier et fiscal des propriétaires dans l'élaboration puis la mise en œuvre de leur projet de travaux, de la première à la dernière étape
- Assurer un repérage et un suivi des immeubles et îlots les plus dégradés et formuler des préconisations en termes de stratégie opérationnelle d'intervention
- Assurer la conduite des actions sociales qui pourraient être nécessaires en direction des occupants de certains logements, notamment en cas de réhabilitation lourde ou d'insalubrité irrémédiable
- Assurer la coordination partenariale de la lutte contre l'habitat dégradé (non-décent et indigne)
- Accompagner la Ville dans le pilotage et l'évaluation de l'OPAH-RU.

*La Ville apportera des aides financières complémentaires à celles de l'ANAH et du Département en vue d'un soutien renforcé auprès :*

- Des propriétaires occupants faisant face à des travaux lourds pour résorber des situations d'habitat indigne (occupé) ou très dégradé (vacant et projet d'acquisition / réhabilitation en vue de l'occupation du logement)
- Des propriétaires occupants pour la réalisation de travaux d'économie d'énergie





- Des propriétaires bailleurs (catégorie LOC1 de l'ANAH correspondant aux niveaux de loyers conventionnés et aux plafonds de ressources des locataires les plus élevés) pour la réalisation de travaux lourds en vue de résorber des situations d'habitat indigne (occupé) ou très dégradé (vacant)
- Des propriétaires bailleurs (catégorie LOC1 de l'ANAH) pour la réalisation de travaux d'économie d'énergie permettant de sortir des catégories E, F, G
- Des syndicats de copropriété de copropriétés en difficulté, pour la réalisation de travaux sur les parties communes.

La participation financière prévisionnelle de chaque partenaire s'établit de la façon suivante :

	ANAH	Ville	Département	CAF
Aides aux travaux	2.380.630€	712.250€	400.830€	
Aide au redressement des copropriétés	50.000€			
Ingénierie (opérateur OPAH-RU)	233.200€	152.140€	100.000€	7.500€
Total	2.663.830€	864.390€	500.830€	7.500€

Enfin, il est utile de préciser que les zones de la commune extérieures au périmètre de l'OPAH-RU sont couvertes par le Programme d'intérêt général (PIG) Hérault rénov' du Département de l'Hérault, dont la Communauté de communes des Cévennes gangeoises et suménoises est partenaire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023. A l'inverse, les propriétaires dont le logement se situe au sein du périmètre de l'OPAH-RU relèvent obligatoirement de ce dispositif et ne peuvent plus prétendre au PIG Hérault rénov'.

Il est proposé au Conseil municipal :

- D'APPROUVER dans tout son contenu la convention OPAH-RU 2023/2028 ;
- D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer ledit document, et plus généralement, à faire le nécessaire pour en assurer la parfaite exécution.

Après en avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil Municipal décide :

- D'APPROUVER dans tout son contenu la convention OPAH-RU 2023/2028 ;
- D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer ledit document, et plus généralement, à faire le nécessaire pour en assurer la parfaite exécution.

Ainsi fait et délibéré le jour, mois et an que dessus  
Pour copie conforme

Le Maire,



Michen FRATISSIER





## OPAH-RU avec volet copropriétés dégradées

Centre de Ganges  
2023-2028

La présente convention est établie :

**Entre la Ville de Ganges**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Michel FRATISSIER, Maire

**l'État**, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Kléber MESQUIDA, Président du Conseil départemental de l'Hérault en vertu de la convention de délégation signée le 25 mai 2018

**et l'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Kléber MESQUIDA, Président du Conseil départemental de l'Hérault en vertu de la convention de délégation signée le 25 mai 2018 et dénommée ci-après « Anah »

**le Conseil Départemental de l'Hérault**, représenté par Kléber MESQUIDA, Président du Conseil Départemental, en vertu de la délibération n° 190922/A/23 ;

la **CAF de l'Hérault**, représentée par Thiery MATHIEU, Directeur de la CAF de l'Hérault

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, adopté par le département de l'Hérault et la Préfecture de l'Hérault en mars 2017.

Vu le Programme Départemental de l'Habitat 2021/2026 (PDH), adopté par Délibération du Conseil départemental de l'Hérault le 16 novembre 2020.

Vu la convention de délégation de compétence du 25/05/2018 conclue entre le Conseil Départemental de l'Hérault, et l'État, délégataire des aides à la pierre en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2), du code de la construction et de l'habitation

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 25/05/2018 conclue entre le Département et l'Anah,

Vu la convention d'Opération de Revitalisation de territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation, adoptée par délibération de la Ville de Ganges en date du 13 décembre 2022 et par délibération de la Communauté de communes des Cévennes gangeoises et suménoises le 20 décembre 2022, et signée le 13 janvier 2023

Vu la délibération de l'assemblée délibérante 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 du 03 octobre 2023, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation,

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

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) du ... au ... à ... en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation

Il a été exposé ce qui suit :

## Table des matières

### Préambule

Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.....	10
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux .....	10
1.1. Dénomination de l'opération .....	10
1.2. Périmètre et champs d'intervention .....	10
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	11
Article 2 – Enjeux .....	11
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération. ....	11
Article 3 – Volets d'action.....	12
3.1. Volet urbain.....	12
3.2. Volet foncier.....	14
3.3. Volet immobilier .....	16
3.4. Volet lutte contre l'habitat dégradé.....	21
3.5. Volet copropriété en difficulté.....	24
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique .....	26
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	28
3.8 Volet social .....	29
3.9. Volet patrimonial et environnemental.....	30
3.10. Volet économique et développement territorial.....	31
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	31
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	33
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération .....	33
5.1. Financements de l'Anah.....	33
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage .....	33
5.3. Financement du Département de l'Hérault .....	34
5.4. Financement de la CAF .....	35
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation. ....	36
Article 7 – Conduite de l'opération .....	36
7.1. Pilotage de l'opération.....	36
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	36
7.1.2. Instances de pilotage .....	36
7.2. Suivi-animation de l'opération.....	37
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées .....	40
7.3.3. Bilans et évaluation finale.....	41
Chapitre VI – Communication .....	44
Article 8 – Communication .....	44
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation .....	45
Article 9 - Durée de la convention.....	45
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention .....	45
Article 11 – Transmission de la convention .....	46

## Préambule

### Un territoire de transition

La communauté de communes des Cévennes Gangeoises et Suménoises, un territoire de transition entre le territoire périurbain montpelliérain et nîmois et « l'arrière-pays ». Ce territoire est proche des caractéristiques socio-économiques des territoires ruraux de l'Hérault, Gard et Lozère tout en étant dans la couronne d'un pôle de 700 000 habitants ou plus avec notamment, les effets suivants :

- Une population qui se maintient en légère croissance,
- Un solde migratoire positif depuis les années 1990 qui compense à partir de 2000 le solde naturel négatif et permet d'enregistrer une augmentation de population de 0,54/an (elle est de 1,2 dans l'Hérault et 0,7 en Occitanie).

La Communauté de communes et la Ville de Ganges construisent ensemble et de manière complémentaire le projet de territoire et celui de la ville bourg centre (projet de territoire, projet de revitalisation Petites villes de demain...). La Ville s'est engagée dans une politique visant à renforcer l'attractivité de la commune ainsi que son rôle de centralité au sein du territoire. Dans le cadre des dispositifs Petites villes de demain (Etat) et Bourg centre (Région Occitanie), elle porte ainsi un projet global et partenarial de revitalisation mobilisant un ensemble de leviers d'action : habitat, développement économique, commerce, services, espaces publics, mobilité, cohésion sociale...

Au terme de l'OPAH intercommunale 2017-2021 menée sur les 13 communes de la communauté de communes des Cévennes Gangeoises et Suménoises, l'évaluation a mis en évidence des besoins différents pour le territoire : Ganges et Sumène présentent des centres anciens denses, nécessitant des interventions publiques lourdes de type OPAH RU pour permettre la reconquête du centre. A Sumène (commune du Gard), une réflexion préalable est à mener ainsi que la mise en place d'un PLU. Le programme d'intervention sur l'habitat ancien du territoire est réorienté vers les dispositifs suivants :

- le PIG départemental, pour l'ensemble du territoire excepté le centre de Ganges,
- Une OPAH RU avec volet « copropriétés dégradées » pour le centre de Ganges ; la commune est en prise avec des difficultés lourdes (nombreux logements vacants, îlots dégradés, copropriétés en difficulté). La Ville souhaite le développement d'interventions visant à améliorer la qualité de l'offre sous forme de dispositifs incitatifs, de mesures préventives et de contrôle (permis de louer en place depuis 2019) et de mesures coercitives (arrêtés de péril et d'insalubrité, DUP ...). La collectivité est aussi engagée dans un projet urbain de reconquête de son centre ancien, notamment dans le cadre du programme Petites Villes de Demain. Le volet habitat représentant un enjeu majeur dans le projet global de revitalisation et de renouvellement urbain, il doit être soutenu spécifiquement.

#### Résultats de l'OPAH intercommunale de 2017 à 2021 à Ganges

- 66 logements ont été rénovés sur la commune de Ganges. En locatif, les résultats sont médiocres par rapport aux objectifs de la convention.
- 94% des logements locatifs ont été réalisés à Ganges, soit 15 logements locatifs dont 10 pour des travaux lourds (TD ou insalubrité). 7 étaient vacants avant travaux. Des moyennes de montant de travaux réels de 47 543 €/lgt et 42 215 €/logt en travaux éligibles
- Un coût de travaux TTC au m<sup>2</sup> qui varie suivant l'importance des travaux (travaux lourds, économies d'énergie) : environ 1000 €/m<sup>2</sup> pour les travaux lourds.
- 51 Propriétaires occupants aidés dont 39 pour des travaux d'énergie, coût moyen des travaux 14 313€ ; 9 pour des travaux d'autonomie avec un montant moyen de travaux de 5 775 € et 3 ayant réalisés des travaux lourds (TD ou insalubrité) , montant moyen travaux 55 170€.

## Ganges, joue un rôle majeur pour le territoire

En matière de logement et d'opportunité, Ganges joue un rôle majeur sur le territoire offrant un parc diversifié : 32% des logements de la Communauté de Communes des Cévennes Gangeoise et Suménoise et 52% des logements locatifs et 54% du vacant se situent à Ganges. Le périmètre d'étude centre ancien représente 67% des logements de Ganges.

**Le parc de logements est composé de (INSEE 2019) :**

- 80% de résidences principales et 57% de locatifs dont 12,9% de locatif social
- 400 à 500<sup>1</sup> logements vacants à 80% sur le centre ancien (INSEE 2019 et LOVAC 2019)

Les indicateurs montrent :

- une diminution du parc privé potentiellement indigne et une stabilisation de la vacance avec des taux qui restent néanmoins élevés
- des besoins en rénovation
- l'importance de la copropriété et notamment pour les propriétaires occupants

**Les constats à l'échelle de la commune : un parc en légère croissance (INSEE 2019)**

Croissance modérée du parc de logements, la recomposition du parc existant semble être déjà en marche

- Les petits ménages augmentent, tandis que les familles avec enfants diminuent (INSEE 2019)
- Une mobilité résidentielle légèrement plus élevée (INSEE 2019)
- Un parc locatif privé de qualité moyenne avec un fort turnover mais en évolution (FILOCOM 2017)
- Un accueil de ménages précarisés un peu plus prégnant (qu'à l'échelle de l'Hérault), au dire des services sociaux, facilité par des propriétaires qui demanderaient peu de garanties, pour des petits logements 25 m<sup>2</sup> avec un loyer 350 €/mois
- Le taux de pression<sup>2</sup> de la demande en logement sociaux est de 7 à Ganges, 6,5 au niveau de la communauté de communes des Cévennes Gangeoises et Suménoises et de 6,7 pour l'Hérault (demande en logement sociale 2021)

**Les besoins exprimés par les acteurs de l'immobilier et les services sociaux. De leur point de vue le parc du centre ancien présente les manques suivants :**

> des besoins qualitatifs et quantitatifs notamment en locatif privé rénové, de qualité

- Avec une majorité de T2/T3, le logement le plus polyvalent,
- Avec des équipements et aménités adaptés à tous les publics, y compris les personnes âgées et les jeunes,
- une attention particulière à porter aux besoins, très divers, des ménages d'une personne,
- Poursuivre la lutte contre la division de logements en studio/T1, et la transformation de locaux qui conduit souvent à du mal logement

**Des logements proposés à l'acquisition** venant compléter le parc actuel : des T3/T4, appartements à Ganges + quelques logements individuels groupés de plain-pied ou avec ascenseur

## Un Projet Urbain de recomposition du quartier médiéval central jusqu'aux boulevards urbains récents

Ganges, ville carrefour, zone d'emploi, de services et de commerces ayant eu des développements successifs, subit une désertification/dégradation de son centre ancien, phénomène courant des villes anciennes. Les élus, au travers d'un projet de recomposition urbaine mettant en avant la qualité

<sup>1</sup> selon les sources

<sup>2</sup> Rapport du nombre de demandes de logement social dans un territoire avec le nombre d'attributions de logement social sur ce même territoire.



environnementale, le paysage, ont pour ambition d'améliorer la qualité de vie des habitants et des usagers et valoriser les activités, les services le logement et les modes de déplacements tout en permettant le développement de la vie culturelle. **Le territoire de Ganges étant contraint, l'enjeu de la reconquête du centre-ville prend son importance sur le plan spatial mais aussi social et économique.** Le processus est déjà en cours depuis une dizaine d'années avec une lourde opération de restructuration des deux îlots bordant les halles marchandes. Un périmètre prioritaire de recomposition urbaine comprend les halles ainsi que les îlots Séranne et Charles Benoit. Le premier accueillait 50 logements sociaux et le second 40. Ils ont fait l'objet d'une acquisition auprès de Hérault Habitat, puis d'une démolition.

L'opération vise la requalification des halles et la création d'un jardin public attenant d'environ 2000m<sup>2</sup> (îlot Séranne, démoli en 2018/2019), véritable espace de respiration en plein cœur du centre-ville, la construction d'une résidence (39 logements) pour personnes en perte d'autonomie (îlot Charles Benoit, démoli début 2023) et la requalification des espaces publics environnants (rues F. Mistral, de l'Estrade et Portail de Laroque, une partie de la Grand rue et la place des Halles).

L'opération est portée par la Société publique locale Territoire 34 dans le cadre d'une concession d'aménagement confiée par la Ville de Ganges jusqu'en 2028.

**Des outils et dispositifs ont été mis en place par la Ville de Ganges suite aux réflexions menées autour de l'habitat en 2019/2020 dans le cadre du projet urbain :**

#### **Le Permis de louer**

A été mis en place en 2019, sur un périmètre limité à quelques rues. De 2019 à 2021, 42 demandes ont été examinées, dont 12 ont donné lieu à des prescriptions de travaux et 2 à des refus mais qui ont été validés l'année suivante.

- 78% sont des logements datant d'avant 49.
- 24% de T1, 31% de T2, 36% de T3, 9,5% de T4.

La collectivité remarque que les propriétaires réalisent désormais les travaux avant la demande. La collectivité souhaite poursuivre cette action et l'étendre au périmètre de l'OPAH RU.

**Révision du PLU** en décembre 2021 : concernant le stationnement, la division et l'occupation des RDC.

- Stationnement pour les secteurs UA1 et UAA : fin de l'obligation de 2 places de stationnement par logement,
- Division avec conditions pour le secteur UA1 : dans chaque programme de logement (c'est à dire dans toute opération, y compris de division, intéressant au moins 2 logements), au moins 60% des logements auront une superficie minimale de 45m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Secteur marchand : les rez-de-chaussée ayant une destination de commerce, artisanat, bureaux et services publics ou d'intérêt collectif ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination que parmi les 4 destinations précitées.

#### **Le centre de Ganges (périmètre OPAH-RU), un centre d'origine médiéval peu protégé et mis en valeur**

Le périmètre de l'OPAH RU comprend le quartier central d'origine médiéval jusqu'au faubourg du début du XXème. Les besoins en recomposition et recyclage sont principalement dans la partie médiévale.

Ce centre ancien assure une fonction immobilière et résidentielle importante par rapport à l'ensemble de la commune :

- 67% des logements de la commune,
- 75% des logements locatifs privés,
- 55% des locatifs HLM
- 56% des propriétaires occupants
- 79% des logements vacants de la commune
- 90% des copropriétés
- 53% des propriétaires occupants du secteur sont en copropriété

Les principales caractéristiques du parc de logement du centre :

- **2000 logements environ,**
- **Un parc locatif majoritaire (833)**
- **Une vacance importante** (environ 400 vacants)
- **Des copropriétés nombreuses (48% des logements ) et peu organisées** pour pouvoir réaliser des travaux (État Descriptif de Division sans millièmes, ou millièmes non mis à jour, règlement de copropriété obsolète, pas de syndic)
- **Des indicateurs, 23 à 17% des logements seraient vétustes**
  - 89% de l'habitat médiocre (cat 7 et 8), soit 464 logements sont recensés dans le périmètre d'étude soit 23% des logements, 52% sont dans des immeubles en copropriété.
  - PPPI : En 2017, 319 logements repérés, **90% dans le parc avant 1949** dont 243 locataires soit 26,9%, des logements locatifs et entre 80 et 90 propriétaires occupant soit 10% d'entre eux
- **75% du parc est à améliorer thermiquement pour atteindre l'objectif national de réduction des bâtiments existants**
- **Un phénomène de parc locatif (petits logements) médiocre qui s'autoalimente par le phénomène suivant :**
  - L'attractivité de personnes aux situations précaires, mobiles qui restent peu de temps dans ces logements peu confortables
  - La dégradation des immeubles et des logements qui s'accélère par l'effet du turn-over de l'occupation

**Le parc vacant dans le centre de Ganges : un enjeu et un potentiel à valoriser dans un territoire contraint et limité en vue d'une nouvelle offre à déterminer.** L'OPAH-RU permettra de mobiliser l'initiative privée de manière incitative et coercitive si besoin, pour accompagner le projet urbain. Le renouvellement du centre passera par une action forte et coordonnée de l'ensemble des acteurs et visant les objectifs suivants :

- La lutte contre l'habitat indigne et non-décent
- Faire cesser les locations peu qualitatives (continuer de lutter contre la division de logements en studio/T1, et la transformation de locaux en RDC qui conduit souvent à du mal logement)
- Organiser les copropriétés et la réalisation de travaux
- Promouvoir, favoriser une offre nouvelle de logements pour développer la mixité sociale
- Accompagner les copropriétés, les propriétaires et les locataires,

La mobilisation du parc vacant est en synergie avec les projets en cours et à venir : le périmètre prioritaire (halle du marché, aménagement d'espaces publics, logements), la reconversion des friches, la dynamisation du commerce et des services, le renforcement des liaisons entre la rocade et le centre ancien. (voir plan détaillé en page 13)

- **Une intervention ciblée**
  - **A l'échelle d'immeubles** qui ont été repérés dégradés et/ou vacants au cours de l'étude préalable. La veille et le repérage de ces immeubles seront à poursuivre pendant la phase opérationnelle (les immeubles peuvent être priorisés en fonction des problématiques, de leur impact, de leur synergie avec les projets urbains...)
  - Un périmètre d'intervention de type RHI/Thirori est à vérifier autour de quelques immeubles de part et d'autre de la rue des Barrys (Voir plan détaillé en page 14)

**L'OPAH-RU vient s'inscrire dans le programme Petites villes de demain – Opération de Revitalisation du Territoire 2023-2028. Un programme autour des enjeux suivants :**

- Améliorer l'habitat et contribuer à un habitat durable
- Développer l'emploi et la formation, tout en préservant l'environnement naturel et en contribuant activement à la transition écologique
- Redynamiser le commerce et conforter la qualité de vie des habitants : services, mobilité, cadre de vie...
- Développer la cohésion sociale et accroître la mixité sociale au sein du centre ancien
- Améliorer l'image de la ville, affirmer son identité territoriale autour de sa qualité de vie (services, environnement naturel...), du développement durable et de la solidarité.

**En matière d'habitat : Améliorer l'habitat dans le centre ancien**

- Développer la mixité sociale dans le centre ancien par l'amélioration et la diversification de l'habitat
- Lutter contre l'habitat indigne et dégradé, contre la vacance des logements et contre la précarité énergétique en conjuguant des interventions sur le plan préventif, incitatif et coercitif (Permis de louer, conventionnement décence avec la CAF, aides aux travaux de l'ANAH pour les propriétaires, « Denormandie dans l'ancien », opérations de recyclage foncier et immobilier, aides à la réhabilitation des façades...)
- Accompagner les copropriétés en difficulté
- Développer l'adaptation des logements pour les personnes en perte d'autonomie

L'espace Conseil France Rénov' est aujourd'hui présent à l'échelle du grand territoire regroupant les communautés Grand Pic Saint Loup et Cévennes Gangeoises et Suménoises, avec une permanence le lundi matin à Ganges dans les locaux de la Communauté de communes et des permanences téléphoniques du lundi au vendredi

**À l'issue de ce constat il a été convenu ce qui suit :**

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

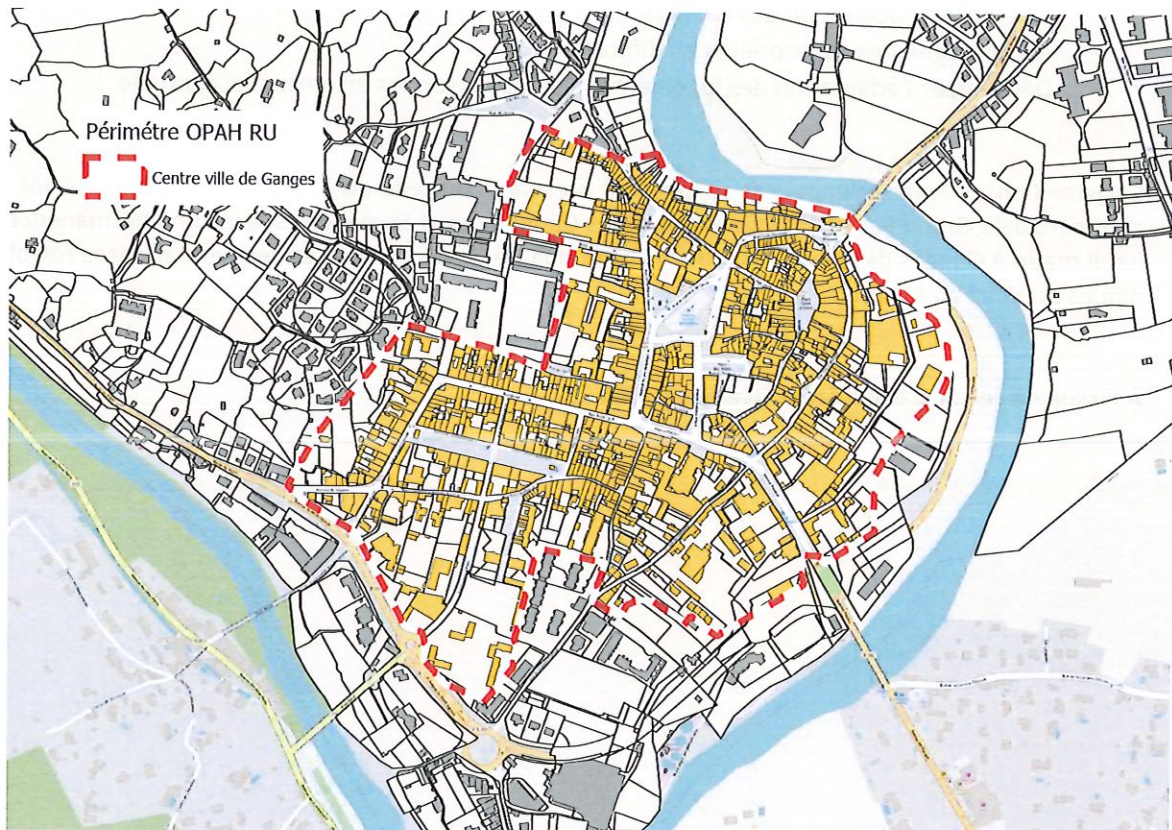
### Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

#### 1.1. Dénomination de l'opération

La Ville de Ganges, le Conseil Départemental de l'Hérault, l'État et l'Anah décident de réaliser l'opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH RU) avec volet « copropriétés dégradées » du centre ancien de Ganges. Ce secteur était précédemment inclus dans l'OPAH intercommunale de 2017 à 2021 et dans le PIG départemental depuis 2023. Cette opération est conduite en partenariat avec le Département de l'Hérault, la DDTM, la CAF et l'ARS.

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

Le périmètre d'intervention et la liste des rues sont annexés à la présente convention (annexes 1 et 2)..



Les autres secteurs du territoire sont couverts par le PIG départemental.

Sont concernés par cette convention :

- les logements des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH,
- les logements des propriétaires bailleurs également éligibles aux aides de l'ANAH.
- Les copropriétés dégradées éligibles aux aides de l'ANAH

Les champs d'intervention sont détaillés par volets ci-après :

## Chapitre II – Enjeux de l'opération

### Article 2 – Enjeux

L'OPAH-RU répond aux principaux enjeux suivants :

- Développer la mixité sociale, notamment par la création d'une nouvelle offre de logements,
- « Reconquérir » le parc de logements vacants,
- Lutter contre l'habitat indigne et non décent,
- Contribuer au renforcement de l'attractivité de Ganges et au renouvellement de son image.

L'OPAH-RU représente le volet « habitat » du projet de revitalisation ORT / Petites villes de demain. Ce projet global vise à enrayer les processus de dégradation à l'œuvre et à engager au contraire une dynamique vertueuse s'appuyant sur les atouts du territoire. Il s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain (« refaire la ville sur la ville ») en agissant simultanément sur un ensemble de leviers (habitat, développement économique, commerce, services, espaces publics, mobilité, cohésion sociale...). Il a notamment pour objectif de revitaliser le centre-ville, marqué par un processus de paupérisation et de dépréciation.

#### **Améliorer et diversifier l'offre d'habitat**

L'offre du centre est majoritairement locative, dont une part de logements et d'immeubles sont vétustes (logements dégradés, peu isolés, mais aussi inadéquation des surfaces et des aménités aux besoins des ménages contemporains). D'autre part la recherche de rentabilité locative amène souvent les propriétaires, notamment lors de réhabilitation d'un bâti entier, à la découpe en petits logements ou à la création de logement en combles et RDC.

L'objectif est :

- De favoriser des projets comprenant une part d'offre nouvelle en accession pour des occupants à partir du volet renouvellement urbain sur des îlots/immeubles aux bâtis dégradés et/ou vacants à restructurer.
- D'accompagner les propriétaires bailleurs vers des projets qualitatifs visant le développement de locaux annexes en RDC (cave, buanderie, vélos, poussettes...)
- De promouvoir dans les opérations des logements de type T2 à T4. Le résultat à terme est de réduire les logements vacants et le mal logement et de proposer une offre de qualité accessible à un plus large panel de ménages, souhaitant s'y maintenir ou revenir en centre-ville.

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

L'objectif est de mettre en œuvre un **Plan d'action global, qui propose à la fois une dimension urbaine, sociale et immobilière, adaptées au projet urbain et au programme d'ORT**. L'OPAH développera une action incitative qui comportera des subventions majorées, à la remise en état de logements vacants et à la rénovation des logements locatifs, ainsi qu'auprès de syndicats de copropriétés. Cette action incitative sera accompagnée par une action coercitive sur certains immeubles très dégradés ou non entretenus et permettra d'apporter une nouvelle offre de logements qualitative, adaptée aux besoins des ménages, en locatif et en accession.

- 1/Intervenir de manière incitative et coercitive sur le parc des logements existants **en vue d'améliorer l'attractivité résidentielle**. Cela implique plusieurs sous-objectifs :
  - La reconquête d'immeubles entiers vacants. Il s'agit de remettre sur le marché des logements adaptés aux besoins et contribuant à la diversification de l'offre actuelle. Cet objectif requiert

une politique de maîtrise foncière publique pour des immeubles très dégradés vacants ou quasi vacants.

- Remettre en place une offre de logements de qualité dans le centre (en location et en accession).
  - Traiter en priorité le mal logement (logements non décents, dégradés voire insalubres de propriétaires bailleurs ou occupants) avec l'utilisation des leviers coercitif et incitatif<sup>3</sup>,
  - Il s'agit également de réhabiliter des logements qui comportent des annexes et des parties communes fonctionnelles.
  - Traiter les copropriétés dégradées, remise en état juridique et de gestion si besoin et remise en état des parties communes permettant un bon usage
  - Assurer un traitement des logements énergivores.
  - Développer l'accèsion à la propriété pour rééquilibrer l'occupation du centre ancien, et en particulier, développer des opérations d'acquisition-amélioration/restructuration avec un opérateur (bailleurs sociaux, investisseurs, Territoire 34 ...).
  - Conduire une véritable politique de réhabilitation/revalorisation du centre ancien, dont le succès sera déterminant pour créer une nouvelle attractivité pour les ménages. Cet objectif requiert aussi l'activation de leviers d'intervention complémentaires : requalification d'espaces publics, renforcement des liaisons entre les points structurants du centre et avec la rocade, confortement de l'activité, des services et des équipements, renforcement de la fonction commerciale... (projet global de revitalisation)
- 2/Un suivi régulier détaillé des îlots et des immeubles repérés sur le périmètre dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle sera réalisé, et donnera lieu à d'éventuelles études complémentaires : Il s'agira de définir les stratégies pour engager les opérations de recyclage des fonciers les plus dégradés et/ou vacants, afin de développer une nouvelle offre de logements de qualité.
- Des études opérationnelles portant sur des îlots/immeubles prédéterminés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle devront être engagées en vue de préparer leur mise en œuvre et définir les modes d'intervention notamment ; ORI (opérations de restauration immobilière), les financements (THIRORI) et opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI).

Conduire, coordonner et suivre l'ensemble de ces actions nécessite une organisation du partenariat et une gouvernance du projet global les plus efficaces possibles.

## **Article 3 – Volets d'action**

### **3.1. Volet urbain**

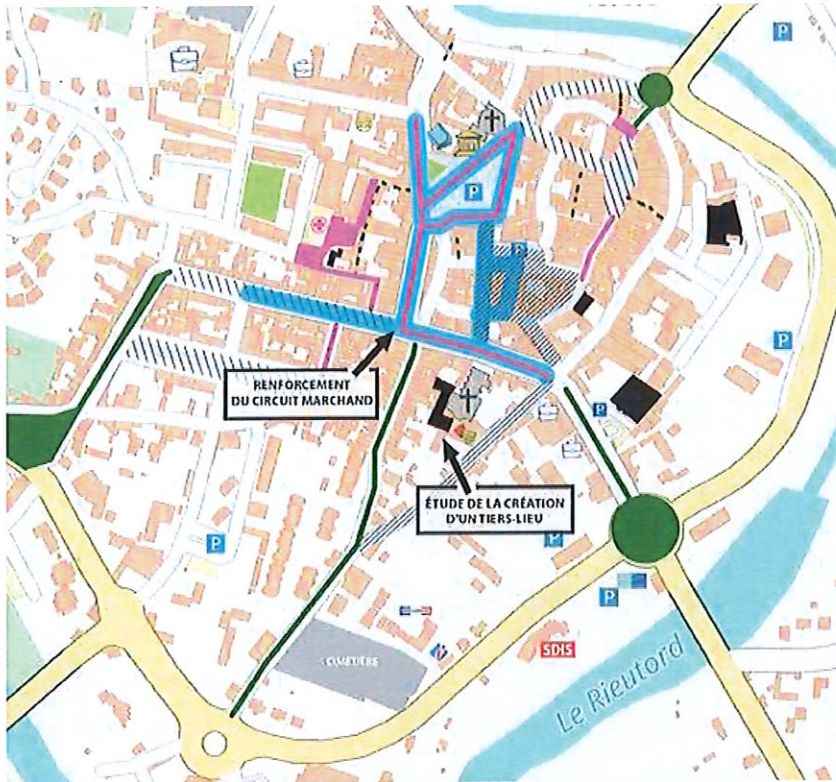
#### **3.1.1 Descriptif du dispositif**

L'objectif est de rendre une attractivité, notamment résidentielle, au centre ancien de Ganges. Il s'agit d'inciter les propriétaires occupants et propriétaires bailleurs à réhabiliter leurs biens, d'attirer des investisseurs et de développer les actions d'aménagement d'espace public, d'embellissement, de revitalisation des surfaces commerciales et de l'activité, susceptibles de contribuer à la revalorisation du centre. Le projet d'aménagement du centre de Ganges est en cours avec la recomposition du secteur des Halles comprenant l'aménagement d'un espace public et la reconstruction de logements, le projet

---

3. Il s'agira d'inciter les propriétaires à réaliser des travaux de réhabilitation avec la mobilisation des subventions publiques et, s'il y a lieu, de les contraindre à les réaliser (arrêtés d'insalubrité ou de péril, utilisation du règlement sanitaire départemental- RSD) avec la mobilisation de ces mêmes aides publiques.

de réhabilitation de friches, la dynamisation du commerce, le renforcement des liaisons entre les points structurants du centre et avec la rocade, le projet de reconversion éventuelle d'une friche, et l'opération façades, l'aménagement de liens. Le Programme PVD va permettre de poursuivre ces réflexions.



### Légende

	Opérations en cours : - Requalification Halles marchandes - Création d'un parc public arboré - Construction résidence habitat inclusif - Requalification rue F. Mistral et place des Halles - Requalification rue de l'Albarède		Requalification d'espaces publics à étudier
	Espaces publics structurants déjà requalifiés		Traitement qualitatif des traverses (végétalisation...)
	Possibilités de création d'équipements (reconversion de bâtiments) ou de requalifications		Développement des liaisons rocade/centre à étudier
			Secteur marchand (PLU)

### 3.1.2 Objectifs

En cohérence avec le projet de revitalisation PVD/ORT, les principaux objectifs urbains sont les suivants :

- Renforcer l'attractivité et la fonction de centralité de la commune au sein de son territoire
- Développer la mixité sociale dans le centre
- Affirmer la vocation commerciale du centre-ville
- Conforter l'activité, les services et les équipements
- Poursuivre l'amélioration de la qualité urbaine du centre ancien : valorisation et création d'espaces de convivialité, affirmation de la place du piéton, développement de la « nature en ville », renforcement des liaisons entre les points structurants du centre...
- Renforcer les liaisons entre la « rocade » (av. du Mont Aigoual) et le centre (traitement qualitatif des principales liaisons entre la rocade et le centre : inciter les personnes transitant par la rocade à pénétrer dans le centre, en créant une ambiance attractive de centre-ville dès les points de

jonction ; et développement de cheminements piétonniers entre la « rocade » et le centre, notamment depuis les zones de stationnements)

### 3.1.3 Indicateurs de résultats et de suivi

Les principaux indicateurs de suivi et de résultats du volet urbain sont les suivants :

- Evolution de la répartition de la population par CSP, niveau de qualification, revenus, tranche d'âges, taille du ménage...
- Evolution du nombre de commerces et services marchands au sein du secteur marchand du centre-ville
- Evolution de la vacance commerciale au sein du secteur marchand
- Evolution du nombre d'équipements et services à la population et nombre d'équipements requalifiés
- Réalisation d'opérations de renforcement des liaisons entre la « rocade » et le centre-ville par un traitement qualitatif
- Nombre de projets de requalification d'espaces publics du centre-ville conçus
- Nombre d'opérations réalisées
- Surface totale des espaces publics requalifiés
- Nombre de points sensibles identifiés en matière de cadre de vie
- Nombre d'aménagements réalisés
- Evolution du cadre de vie et du degré de satisfaction des habitants

## 3.2. Volet foncier

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence une stratégie d'intervention ciblée

- **A l'échelle d'immeubles** qui ont été repérés dégradés et ou vacants : - la veille et le repérage de ces immeubles seront à poursuivre pendant la phase opérationnelle, - les immeubles ont été priorisés en fonction de la problématique, de leur impact et en synergie avec le projet urbain.
- **A l'échelle d'ilot** : Un périmètre d'intervention de type RHI\*/Thirori\*\* autour de quelques immeubles de part et d'autre de la rue des Barrys



#### Hierarchisation des immeubles prioritaires

Hierarchie d'intervention

- DUP prioritaire
- DUP nécessaire
- Ilot rue des Barrys
- Immeuble prioritaire

Visite juin juillet 2022

- Immeuble Dégradé
- Immeuble Dégradé
- Immeuble Vacant



### 3.2.1 Descriptif du dispositif

En complément des interventions incitatives et diffuses, des actions à l'échelle d'îlots ou d'immeubles sont envisagées ayant pour objectifs de recycler les immeubles les plus dégradés (une quinzaine), en vue de créer des aérations du tissu urbain et de diversifier l'offre de logements.

Une partie de ces immeubles, un îlot rue du Barry ferait l'objet d'une étude de type RHI/ THIRORI (procédure coercitive qui vise à traiter un groupe d'immeubles indigne ou très dégradé) ; tandis que les immeubles en diffus seraient animés en DUP d'ORI avec ou non un financement RHI/THIRORI dans le cas d'insalubrité ou péril.

Liste des immeubles repérés et ciblés (au cours de l'étude pré opérationnelle réalisée en 2022) pouvant faire l'objet d'intervention en recyclage. Cette stratégie pourra évoluer en fonction des changements observés au cours du suivi animation (y compris de nouveaux immeubles pourraient être ajoutés à cette liste).

SUIVI FONCIER des Immeubles repérés à recycler

Îlot des Barrys	Total	Location	Vacant	PO	RS	Non connu
9 rue des Barrys	6	1	2	3		
10 rue des Barrys	3	2	1			
11 rue des Barrys	1	1				
12 rue des Barrys	0					
18 rue des Barrys	2			2		
20 rue des Barrys	2		2			
<b>TOTAL</b>	<b>14</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Immeuble diffus	Total	Location	Vacant	PO	RS	Non connu
11 rue Emile Plançon	6		3	1	1	1
2 rue Vacquerie	3	1	2			
22 rue Jeu de Ballon	1		1			
3 rue du four	3		1		2	
4 Grand rue	2	2				
4 Place Fabre d'Olivet	7	3	3	1		
7 rue Vacquerie						
<b>TOTAL</b>	<b>22</b>	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>1</b>

Coordination et suivi : Afin de faciliter la réalisation du volet foncier et le suivi opérationnel de ces immeubles, les missions suivantes seront confiées à l'opérateur OPAH-RU. Un partenariat avec l'Établissement Public Foncier d'Occitanie, encadré par une convention, pourrait éventuellement être envisagé.

- Une veille foncière, sur l'ensemble du périmètre d'OPAH, afin de permettre une intervention foncière en fonction des opportunités,
- Une veille foncière portant sur les îlots et les immeubles ciblés, afin d'y permettre une action publique renforcée,
- Un recours au portage foncier par l'EPF d'immeubles stratégiques dans l'attente de mise en œuvre opérationnelle des projets,
- Le suivi et la mise à jour des immeubles susceptibles de faire l'objet de DUP travaux ou visés dans le traitement d'îlot

En parallèle, les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) seront transmises à l'opérateur pour leur analyse et l'envoi d'un courrier d'information sera envoyé aux acquéreurs. Celui-ci proposera une visite du bien, en vue de connaître le projet de l'acquéreur et de le conseiller. La Ville ainsi alertée pourra faire usage de son droit de préemption urbain lorsque la situation l'exigera. Une Coordination sera établie avec le service instructeur des demandes d'autorisation d'urbanisme (DP, PC, PD) qui peut signaler toute situation non conforme aux réglementations en vigueur.

### 3.2.2 Objectifs

Réalisation des études et suivi foncier de 13 immeubles

Type opération	Nbre imm.	Nbre lgt	Type d'occupation
RHI THIRORI- ilot barrys	6	14	5 propriétaires occupants, 5 vacants, 4 locatifs
RHI/ THIRORI imm diffus ou DUP travaux	7	23	11 vacants, 6 locatifs, 3 RS et 2 propriétaires occupants, 1 non connu

Acquisition et réalisation d'un programme d'un immeuble de logement en accession

Type opération	Nbre imm.	Nbre lgt après travaux	Type d'occupation
Acquisition réhabilitation	1	4	vacant

### 3.2.3 Indicateurs de résultats et de suivi

- Veille foncière ; suivi des DIA
- Suivi des immeubles recensés et suivi stratégique
- Lancement des études

## 3.3. Volet immobilier

### 3.3.1 Descriptif du dispositif

A l'échelle du périmètre, ont été repérés les besoins suivants ;

- Un taux de vacance de 20%, 23% de logements obsolètes
- Un phénomène de parc locatif (petits logements) médiocre qui s'auto-alimente
- Des copropriétés nombreuses (48% des logements) et peu organisées pour pouvoir réaliser des travaux (EDD sans millièmes, ou millièmes non mis à jour, règlement de copropriété obsolète, pas de syndic)
- 75% du parc est à améliorer thermiquement pour atteindre l'objectif de réduction dans les bâtiments existants
- Une trentaine d'immeubles vacants dégradés dont la moitié serait à traiter par des moyens plus coercitifs

Face à ces constats, les modalités d'intervention complémentaires suivantes ont été définies :

- **Action incitative diffuse**

Les actions incitatives concerneront principalement le parc de logements faiblement à moyennement dégradés. Ces actions auront pour objectifs soit de faciliter la remise sur le marché de biens vacants, soit d'améliorer le confort de logements occupés par leur propriétaire ou locataire. Des thématiques différentes seront traitées : amélioration générale, travaux d'adaptation au vieillissement/handicap, travaux d'économies d'énergie. Une méthodologie étoffée sera mise en place afin de toucher le plus grand nombre de propriétaires et de mieux les accompagner dans leurs démarches.

#### - Action coercitive diffuse et travaux lourds menés par les propriétaires

Cette action concerne le suivi des immeubles repérés dégradés/vacants et des situations d'insalubrité ou de péril avec ou non des arrêtés faisant suite aussi au repérage de l'opérateur ou des partenaires.

Elles feront l'objet d'un accompagnement spécifique et de soutien aux propriétaires en coordination avec les partenaires, Communauté de communes, DDTM, ARS, CAF, Département... Des études de faisabilité seront menées pour le compte des propriétaires occupants et bailleurs et un soutien particulier sera apporté sur le financement et l'avance de subventions (financement ANAH et convention FDI SA-CICAP). D'autres sorties opérationnelles pourront être proposées (**bail à réhabilitation, acquisitions à l'amiable** dans le cas où les propriétaires ne seraient pas en capacité de réaliser les travaux.

L'animation reposera sur plusieurs leviers, afin d'accroître les possibilités de rencontres de propriétaires. Tous les semestres, des courriers d'information seront envoyés aux propriétaires des logements repérés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle.

Pour l'ensemble de ces actions diffuses ci-dessus, plusieurs actions de communication grand public seront mises en place à l'échelle de tout le périmètre afin de sensibiliser les habitants aux problématiques de l'habitat ancien et aux outils à leur disposition. Enfin, des permanences seront proposées de manière régulière. Dans le cadre de l'animation d'OPAH-RU, chaque propriétaire volontaire sera accompagné dans l'établissement d'un bilan du logement menant ensuite à l'établissement d'un programme de travaux puis à une demande de subventionnement adapté à ses ressources.

Un partenariat sera recherché auprès d'une AIVS (habitat et humanisme ou famille rurale) en vue de proposer aux bailleurs un accompagnement dans la gestion locative des logements et un accompagnement du locataire à l'entrée dans les lieux.

La commune et l'opérateur pourront notamment recourir au dispositif Zéro Logement Vacant (ZLV) pour aller au-devant des propriétaires bailleurs dont les biens requièrent une réhabilitation avant leur remise sur le marché locatif.

Des financements complémentaires seront attribués par le Département selon son Règlement d'Intervention et par la Ville de Ganges selon le règlement de ses aides complémentaires.

L'amélioration globale du marché résidentiel pour tous au sein du périmètre passe également par le développement d'une offre résidentielle conventionnée avec ou sans travaux. Un suivi du conventionnement sans travaux sera effectué par l'opérateur afin de s'assurer de la qualité et de la décence des biens intégrés au dispositif.

#### - Action coercitive ciblée

Afin d'agir sur les secteurs les plus dégradés du périmètre, tels que repérés dans l'étude pré-opérationnelle, des outils coercitifs seront mis en place. En complément des dispositifs incitatifs d'OPAH-RU, la Ville et ses partenaires ont la possibilité d'instaurer des Déclarations d'Utilité Publique/Opération de Restauration Immobilière Cet outil impose l'exécution de travaux d'utilité publique et crée donc une obligation de faire pour le propriétaire. Dans le cas d'un refus manifeste, le propriétaire s'expose à une procédure d'expropriation.

***Les Opérations de Restauration Immobilière sont définies comme suit dans le Code de l'Urbanisme :***

« Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles » (l'article L. 313-4 du Code de l'urbanisme).

Elles doivent donc concerner prioritairement des immeubles très dégradés ou qui, par leur structure, présentent des risques ou constituent des points noirs au sein d'un périmètre. Elles peuvent s'appliquer dans le cas d'îlots globalement dégradés ou bien d'immeubles isolés présentant un intérêt particulier (emplacement stratégique, valeur patrimoniale...).

L'objectif de ce dispositif est d'accélérer le lancement de programmes de travaux de grande ampleur permettant à terme de réduire la vacance résidentielle et de revaloriser le bâti existant.

Pour la période 2024-2028, il est proposé d'instaurer des DUP d'ORI à l'échelle du périmètre. Ces DUP participent du projet de requalification du centre-ville.

- **Mobilisation de financements VIR de l'Anah**

Pour la revitalisation des centres-villes et la rénovation de l'habitat, l'ANAH finance certains porteurs de projet dans le cadre d'une vente d'immeuble à rénover (VIR).

Ce dispositif d'aide de l'Anah porte l'objectif final d'une vente de logements réhabilités afin de redonner de l'attractivité et du dynamisme aux centres des villes concernées, dans un but de mixité sociale, en mettant en œuvre une accession sociale à la propriété.

***Définition et caractéristiques des financements VIR***

- **Objectif :** Permettre la revalorisation d'îlots d'habitat vacants et dégradés par des opérations d'acquisition d'immeubles à rénover. Les travaux de réhabilitation sont réalisés par le propriétaire vendeur (porteur de projet) et financés en percevant les sommes des acquéreurs des logements.
- **Principe :** Le régime VIR s'applique aux immeubles bâtis existants, identifiés par la collectivité porteuse du programme opérationnel de l'ORT ou de l'OPAH-RU.
- **Caractéristique de l'opération éligible au financement de l'Anah :**  
L'opération doit porter sur (conditions cumulatives) :
  - o un immeuble entier affecté majoritairement à l'usage d'habitation principale (plus de 50 % des lots ou à défaut 50 % des surfaces de plancher), en amont de l'opération et à son terme,
  - o qui est vacant ou dégradé (situation d'habitat indigne – péril, insalubrité- ou de dégradation, déclaration d'utilité publique d'opération de restauration immobilière),- faisant l'objet d'une réhabilitation globale,
  - o permettant un gain énergétique correspondant aux conditions cumulatives suivantes : un saut d'au moins deux étiquettes énergétiques et l'atteinte après travaux de l'étiquette énergétique « D », au minimum.
- **Caractéristique du porteur de projet :** Tout porteur de projet, conformément à l'article R. 321-12 14 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).
- **Aides aux travaux de l'Anah :** Le taux maximal de l'aide pouvant être attribué au porteur est fixé à : 25 % pour un plafond subventionnable de 1 000 € HT/ m<sup>2</sup> plafonné à 900 000 €

HT par immeuble, soit une subvention maximale de 225 000 € par immeuble. Les dépenses correspondant à la maîtrise d'œuvre ou aux autres prestations y afférent sont prises en compte dans l'assiette de la dépense subventionnable, hors plafond de travaux, dans la limite de 10% du montant des travaux subventionnés.

- **Intérêt du régime VIR** : Protection de l'acquéreur final sur l'exécution des travaux et le délai de réalisation. Un seul maître d'ouvrage – le propriétaire vendeur – qui reste maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

### Objectifs quantitatifs

Au vu de la part importante du logement dégradé et vacant dans le centre ancien de Ganges, le dispositif de la VIR est considéré comme un levier d'intervention pertinent pour procéder à la réhabilitation d'immeubles entiers et diversifier l'offre de logements dans une optique de développement de la mixité sociale.

Dans la convention PVD/ORT, plusieurs immeubles ont été identifiés comme étant susceptibles d'être réhabilités dans le cadre d'une VIR. Cette liste figure en annexe 2.

A la date de finalisation de la présente convention, l'un de ces immeubles fait l'objet d'un projet de réhabilitation dans le cadre d'une VIR. L'immeuble fait partie du périmètre d'OPAH-RU de la commune de Ganges et du périmètre ORT et permettra de produire 4 logements. Les crédits Anah à mobiliser sur les aides VIR sont estimés à 105 325 €.

### Objectifs de peuplement

En plus d'une concentration de publics multipliant les fragilités socio-économiques, le centre-ancien de Ganges regroupe une forte proportion de logements vacants et dégradés.

La VIR est mobilisée dans le but de réinvestir ce type d'immeubles et résorber la vacance de logement, contribuant à renforcer la polarité du centre-ancien par l'habitat au plus près des services, commerces et équipements.

Le rééquilibrage du peuplement passe par la recherche d'une majorité de propriétaires occupants dans ces logements, gage de vie locale et d'équilibre de gestion de ces futures copropriétés, les propriétaires bailleurs venant en complément pour redévelopper une offre locative privée moderne et de qualité. Ces nouveaux logements doivent permettre d'accueillir en cœur de ville des nouveaux publics prioritairement de classe moyenne s'approchant des plafonds de ressources : personnes âgées, jeunes ménages, familles avec enfants, actifs.

Le réinvestissement dans le patrimoine bâti ancien et dans du logement très urbain est un outil pour s'adresser à ces publics par choix de leur part plutôt que par contrainte.

### **3.3.2 Objectifs**

A l'échelle du périmètre, environ ¼ du parc, 400 à 500 logements pourraient bénéficier de travaux de mises aux normes (logements vacants et ou logements dégradés/ et les ¾ d'amélioration thermique, **pour atteindre l'objectif de réduction de consommation des bâtiments existants.**

Des besoins d'organisation et de travaux pour les petites copropriétés du centre représentent 35% des parcelles et 49% des logements, seulement 23% sont enregistrées au registre des copropriétés.

- Un repérage
  - 137 immeubles ont été repérés dégradés (126) ou très dégradés (14), dont 24 sont majoritairement vacants.

- 485 logements (168 loués, 105 occupés par leur propriétaire, 157 Vacants, 55 résidences secondaires)
- 71 sont des copropriétés (306 logements)

Les ambitions principales en matière de travaux sont les suivantes :

- Remise aux normes des copropriétés et immeubles (étanchéité, cage d'escalier, parties communes...)
- Modernisation des logements (mise aux normes, changement menuiseries et dispositifs de chauffage)
- Diversification des typologies vers des logements /T2/T3/T4
- Développement d'une offre de logements disposant d'espaces annexes (locaux en RDC, espace commun de bonne taille, )
- Développement d'une offre de logements avec services (rez-de-chaussée ou résidence spécialisée)
- Mise en valeur des façades
- Curetage des parties vétustes

Les objectifs sont ici présentés en fonction du levier opérationnel dont ils dépendent

Etat initial			Etat final
Immeubles à traiter	Nombre de logements	Type d'intervention	
Logements privés ancien dégradés /vacants / vétustes			
	70	Réhabilitation de logements de propriétaires occupants	70
	40	Réhabilitation de logements de propriétaires bailleurs	40
Copropriétés privées (parties communes)			
16	64	Amélioration des copropriétés dégradées Anah	64
Vente d'Immeuble à Rénover			
1	8	VIR	4

### 3.3.3 Indicateurs de résultats et de suivi

Indicateurs de résultats et de suivi :

L'évaluation de ces actions se fera sur les critères suivants :

- Nombre de logements locatifs réhabilités par type d'intervention
- Dont nombre de logements locatifs en sortie de vacance
- Nombre de logements réhabilités par des propriétaires occupants, par des bailleurs
- Nombre de copropriétés réhabilités par type de travaux et nombre de logements touchés
- Nombre de logements réhabilités aidés par la Ville
- Cartographie des opérations.

### 3.4. Volet lutte contre l'habitat dégradé

- Des indicateurs, 23 à 17% des logements seraient obsolètes
  - 89% de l'habitat médiocre (cat 7 et 8), soit 464 logements sont recensés dans le périmètre d'étude cela représente 23% des logements. 52% sont dans des immeubles en copropriété.
  - PPPI : En 2017, 319 logements repérés, 90% dans le parc avant 49 dont 243 locataires soit 26,9%, des logements locatifs et entre 80 et 90 propriétaires occupant soit 10% d'entre eux

Le volet de lutte contre l'habitat dégradé (non décent et indigne) est un axe important et prioritaire de l'OPAH RU. Il met en œuvre une dimension complémentaire aux opérations de requalification des îlots et des immeubles (aménagement et restauration immobilière). En effet, tous les immeubles médiocres ou vétustes ne seront pas traités avec les dispositifs « lourds » et les questions de sécurité/salubrité sont aussi en jeu de manière disséminée dans le parc ancien.

Aussi, quatre modes d'intervention sont plus particulièrement visés :

- Le repérage des logements non-décents ou indignes ;
- La protection des occupants par la mise en sécurité des logements présentant des facteurs de risque imminents et la réalisation de diagnostics sociaux pouvant mener à la mise en œuvre d'un accompagnement spécifique
- La veille et le suivi des immeubles sensibles dans l'attente de leur traitement et l'accompagnement des propriétaires pour la mise en œuvre des travaux prescrits ;
- La conduite des procédures coercitives suivant toutes les dispositions possibles et en dernier recours la réalisation de travaux d'office ou d'acquisition lorsqu'il n'aura pas été possible de faire réaliser les interventions nécessaires par les propriétaires.

Cette action s'inscrit dans le cadre du Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne regroupant l'ensemble des acteurs concernés. Il est chargé d'organiser et de coordonner l'action de l'ensemble des intervenants publics œuvrant dans le domaine de la lutte contre l'habitat indigne. Le volet LHI de l'OPAH-RU s'inscrira dans la méthodologie du cadre commun pour le traitement des situations LHI et de non-décence.

Le schéma général de traitement des situations repose sur trois processus complémentaires : le repérage et le signalement des situations, la qualification des désordres et le traitement des situations (technique, juridique et social). Afin de mener à bien cette mission un comité local de lutte contre l'habitat dégradé (indigne et non décent) sera mis en place.

Concernant le volet sécurité/péril, la Communauté de communes sera l'interlocuteur à associer au dispositif de suivi.

#### 3.4.1. Descriptif du dispositif

##### La méthodologie adoptée

Le traitement des situations est établi selon une méthode graduée des interventions :

- Le repérage des situations par le biais de plusieurs sources (Histologue, dispositif « décence » de la CAF, plaintes des locataires en mairie, signalements des travailleurs sociaux, repérage de terrain des opérateurs de dispositifs...);
- La réalisation d'un diagnostic complet de la situation intégrant une évaluation des désordres (qualification technique), de la situation globale (rapports locataires / propriétaires, état de propriété, typologie du bail...) et une analyse sociale des ménages (diagnostic social). Ce diagnostic devra permettre d'identifier les désordres au titre du décret décence et des règles d'hygiène et de salubrité des logements, ainsi que d'évaluer les éventuelles situations présumées d'insalubrité, de risque sur le plan de la sécurité, et de risque en matière de saturnisme.

- En fonction des conclusions de cette expertise, une stratégie de traitement est définie et une orientation vers la procédure correspondante est précisée (articulation des outils incitatifs et coercitifs)
- La mise en œuvre des outils d'intervention : enclenchement et suivi des procédures coercitives, propositions de conseils, d'assistance et d'aides financières incitatives pour la réalisation des travaux, suivi social et accompagnement au relogement si nécessaire ;
- La vérification de la réalisation des travaux
- L'accompagnement de la collectivité dans la réalisation de travaux d'office (hors logements vacants).

L'opérateur de l'OPAH-RU jouera un rôle essentiel dans la mise en œuvre de cette méthodologie par les missions qui lui seront confiées : repérage des situations et traitement des signalements, réalisation du diagnostic et préconisations en termes de stratégie à adopter, accompagnement auprès de la Ville et de la CCCGS pour l'enclenchement des procédures coercitives, accompagnement auprès des propriétaires pour la mise en place d'un projet de travaux et la sollicitation des aides financières, contrôle de la conformité des travaux réalisés, suivi des situations et coordination avec les partenaires...

### **La dimension partenariale de l'action**

La lutte contre l'habitat indigne et non décent sera mise en œuvre en partenariat avec un ensemble d'acteurs, conformément au Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne et au Dispositif décence piloté par la CAF de l'Hérault : DDTM, ARS, CAF, Département, CCCGS... A cette fin, un comité local de lutte contre l'habitat dégradé (indigne et non décent) sera mis en place. Animé par l'opérateur de l'OPAH-RU et se réunissant à un rythme trimestriel, il permettra d'assurer efficacement les aspects suivants par un partage d'informations, un suivi au cas par cas et une coordination des partenaires :

- Recensement des situations (opérateur de l'OPAH-RU, travailleurs sociaux du Département, CAF...).
- Traitement des signalements des situations de non décence, qui s'effectuera conformément au dispositif décence piloté par la CAF de l'Hérault (annexe 4)
- Traitement des signalements de situations d'habitat dégradé en provenance de l'ARS et traitement des situations d'insalubrité présumée, conformément aux modalités prévues par l'ARS, précisées en annexe 3
- Définition de la stratégie de traitement de la situation la plus pertinente au regard du diagnostic
- Mise en œuvre des procédures (non-décence, infraction au RSD, insalubrité, péril...) et accompagnement des occupants (accompagnement sanitaire et social, relogement...)
- Suivi de l'évolution de la situation

### **Les procédures d'évaluation et de traitement de l'habitat non-décent et indigne**

Le traitement des signalements des situations de non décence s'effectuera conformément au dispositif décence piloté par la CAF de l'Hérault et détaillé en annexe 4 en s'appuyant sur les supports : pré-diagnostic, diagnostic et signalement déposé sur la plateforme Histologe, procédure de traitement des logements non-décents...

La présente convention vaut acceptation par la Ville de Ganges et la CAF de l'Hérault des dispositions de la convention figurant en annexe 4 (« Convention d'habilitation et de partenariat d'un organisme public pour la réalisation de diagnostics vérifiant les critères de décence du logement »).

Le décret n° 2015-191 du 18 février 2015 a introduit dans le Code de la sécurité sociale les articles R.831-18 et D.542-14-2, qui fixent les conditions d'habilitation par les organismes payeurs de l'aide au logement.

La qualification des logements conformément au décret de décence n°2002-120 du 30 janvier 2002 concerne seulement le parc privé pour les locataires bénéficiaires d'une aide au logement au sein du périmètre de l'OPAH-RU.

L'opérateur retenu dans le cadre de l'OPAH-RU sera considéré habilité par la CAF pour qualifier la décence des logements. L'opérateur devra mandater un personnel qualifié en matière d'habitat dégradé.



L'évaluation du respect des règles d'hygiène et de salubrité des logements est réalisée au regard des dispositions figurant dans le décret n° 2023-695 du 29 juillet 2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés ainsi que dans les articles R1331-14 à R1331-78 du Code de la santé publique.

L'opérateur sera chargé, après visite du logement, de produire un rapport qui listera les désordres constatés et les infractions au décret fixant les caractéristiques d'un logement décent ou aux règles d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation.

En cas de suspicion d'insalubrité, l'ARS proposera au Préfet l'engagement des procédures de traitement de l'insalubrité prévues au code de la Santé Publique (L1311-4, L1331-22 et L1331-24) et au code de la Construction et de l'Habitation (L511-1 et suivants).

Une contribution financière est allouée par la CAF dans le cadre de l'OPAH-RU et la convention décence qui y est liée, à raison de 150 € par dossier, selon les modalités cumulatives suivantes :

- pour un public allocataire CAF, bénéficiaire d'une aide au logement à caractère social ou familial (parc privé non conventionné),
- pour un dossier ayant fait l'objet d'une visite par l'opérateur de l'OPAH-RU, ayant conclu à une non décence du logement.

Quelle que soit l'issue de la procédure, même en cas de non réalisation des travaux par le bailleur, considérant que l'opérateur de l'OPAH-RU met tout en œuvre pour accompagner le bailleur dans la mise aux normes du logement, la contribution financière sera versée. Le règlement sera effectué deux fois par an sur la base du tableau de suivi.

### Les opérations de recyclage

Plusieurs îlots ou immeubles repérés comme particulièrement dégradés pourront faire l'objet d'opérations publiques de recyclage foncier par acquisition, réhabilitation lourde et restructuration. Un partenariat avec l'EPF d'Occitanie pourra être envisagé dans ce cadre et tout ou partie des opérations pourra s'inscrire dans la concession d'aménagement en cours pour la requalification du centre ancien. Ces opérations requerront la réalisation d'études complémentaires.

Durant l'OPAH-RU, seront ainsi menées les études en vue de déterminer les immeubles et îlots dégradés et stratégiques ainsi que les outils d'intervention adéquats.

Les tâches pour la collectivité et ses partenaires seront les suivantes :

- Valider le repérage des immeubles et îlots (mission de l'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH RU) et définir les choix stratégiques
- Mettre en œuvre la stratégie retenue (tranche conditionnelle de la mission de l'opérateur OPAH RU) :
  - Planification du traitement des immeubles et îlots en opérations de recyclage de l'habitat dégradé, selon un calendrier d'intervention
  - Validation du périmètre d'ORI et des immeubles en DUP travaux. Planification de la mise en œuvre.
  - Réalisation des études d'investigation et d'élaboration du projet de restauration immobilière, enquête publique
  - Réalisation des études pré-opérationnelles par îlot : enquêtes approfondies, procédures (RHI/THIRORI), budget, partenariat, acquisitions...
  - Phase opérationnelle : réalisation d'une opération de recyclage portant sur un immeuble.

**La réalisation des objectifs de lutte contre l'habitat dégradé est un axe transversal à tous les volets d'action de l'OPAH-RU et ces objectifs sont mis en œuvre à travers l'animation générale du dispositif.**

Même si les outils (coercitifs) du traitement de l'habitat indigne ne sont pas directement mis en œuvre, le décompte de toutes les situations d'indignité traitées sera valorisé.

### 3.4.2 Objectifs

	Objectifs OPAH RU
<b>Dispositif décence de la CAF</b>	
Nombre de logements visités	50
<b>Intervention LHI</b>	
Nombre de situations repérées (immeubles)	10
Nombre de logements visités	30
Nombre de logements réhabilités avec ou sans subvention	20
Nombre de ménages accompagnés socialement	10

### 3.4.3 Indicateurs de résultats et de suivi

L'évaluation de ces actions se fera selon les critères suivants :

- Nombre de logements locatifs en sortie d'insalubrité, de RSD, non-décence
- Nombre de logements de propriétaires occupants en sortie d'insalubrité,
- Nombre de procédures liées aux pouvoirs de police du Maire ou du Préfet engagées ;
- Typologie des occupants (taille ménage, situation, type de revenus : modeste ou très modeste) ;
- Typologie des logements (situation, type, surface, indice de dégradation ou insalubrité) ;
- Type de travaux réalisés ;
- Cartographie des logements.

## 3.5. Volet copropriété en difficulté

L'objectif est de recenser et d'exercer une veille sur les copropriétés en difficulté du périmètre, et de traiter ces dernières. Dans le périmètre, on compte 222 copropriétés, regroupant 935 logements, soit 48% du parc de logement. Ce sont de petites copropriétés de 4 logements en moyenne. On remarque que 21% des logements seraient vacants et 39% sont à usage locatif. 24% des logements en copropriété sont recensés médiocre. Seulement 23% de ces copropriétés ont été immatriculées au registre des copropriétés.

Les dysfonctionnements des petites copropriétés du centre concernent principalement la gestion et l'entretien des immeubles par manque de gestionnaire. Ainsi, il est prévu d'assurer dans le cadre de l'animation globale de l'opération, une veille continue des immeubles en copropriété et de proposer une mobilisation pro-active des syndics et copropriétaires. Une analyse des enjeux techniques sera effectuée et la mise en relation avec les conseillers de partenaires identifiés, juristes de l'ADIL, Proquivis, sera proposée si un appui juridique apparaît nécessaire. Les subventions d'accompagnement au redressement de la gestion pourront être actionnés dans le cadre de l'OPAH RU même en dehors de problématiques techniques importantes.

### 3.5.1. Descriptif du dispositif

Lors de la première année de l'OPAH RU, l'animateur complétera le recensement des copropriétés dégradées réalisé dans l'étude pré opérationnelle. La mission de suivi-animation consistera à :

### **Poursuivre le repérage**

- Identifier les copropriétés en difficulté du fait de leur absence d'organisation, de gestion ou d'entretien (partenariat avec les notaires, agences immobilières et syndic, services sociaux, services de la Ville...)
- Un diagnostic complet multicritères (situation, gestion et gouvernance, occupation, technique, état du bâti, capacités financières, ...) établira au préalable la situation de difficulté de la copropriété. Ce diagnostic devra intégrer un plan de redressement de la copropriété.

### **Traitement des copropriétés dégradées anciennes**

L'enjeu porte sur :

- l'amélioration des parties communes des immeubles de manière à rendre plus attractive une offre de logements dont les parties privatives sont faciles à requalifier ;
- la requalification complète des copropriétés les plus dégradées qui cumulent la dégradation des parties communes, l'abandon d'entretien des logements et des difficultés de gestion majeure.

L'objectif est de redresser les copropriétés en intervenant sur leur organisation, leur cadre fonctionnel et financier, en vue d'une prise de décision et d'un vote de travaux global ou échelonné. L'aspect visuel de ces bâtiments ainsi que leur entretien est déterminant dans le projet global de revitalisation du centre-ville.

L'action sera déployée principalement sur les immeubles les plus techniquement dégradés. Le déclenchement de la mobilisation des propriétaires via une procédure d'habitat indigne pourrait être envisagé en fonction de l'approfondissement des diagnostics.

Les financements Anah auprès des syndicats de copropriété sont attachés à la « fonction sociale » de l'immeuble, c'est-à-dire la présence de propriétaires occupants modestes et de locataires fragiles. L'accompagnement social des occupants est prioritaire. La recherche de l'amélioration des logements locatifs via la promotion du conventionnement (avec ou sans travaux), sera réalisée.

### **Mise en œuvre opérationnelle**

- Accompagnement à la remise en état des instances de gouvernance et de gestion
- Mobilisation des aides spécifiques de l'ANAH au travaux et au redressement de la gestion, étape impérative pour constituer un projet de travaux
- Réaliser une assistance technique et administrative pour la réalisation des travaux en parties communes, en intégrant la recherche d'économie d'énergie ainsi que la prévention et le traitement des impayés.
- Informer et conseiller les copropriétaires dans la conduite de travaux.
- Cela consistera à :
  - Assurer un suivi et une mise en place de procédures, si nécessaire,
  - Accompagner les copropriétés à la constitution du projet de travaux et obtenir des subventions et des prêts à la réalisation de travaux,

#### **3.5.2. Objectifs**

L'objectif quantitatif est de 16 copropriétés (64 logements) accompagnées soit pour un appui au redressement de la gestion ou de l'organisation, soit en vue de réaliser des travaux ou les deux.

### 3.5.3 Indicateurs de résultats et de suivi

- Nombre de copropriétés aidées en redressement de gestion et nombre de logements
- Nombre de copropriétés aidées en travaux et nombre de logements
- Par type d'interventions (dégradées, très dégradées, suite à une procédure coercitive d'insalubrité ou péril)
- Typologie des immeubles (période de construction, proportion d'occupants)
- Type de syndic
- Typologie des propriétaires et des occupants
- Type de travaux réalisés
- Cartographie des Immeubles.

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

Les éléments repérés lors de l'étude préalable indiquent un parc immobilier dont le moyen de chauffage est essentiellement électrique ou au gaz. 53% des résidences principales sont chauffés à l'électricité, 25% au gaz et 11,6% sont encore au fuel.

**75% du parc de logement de la ville est à améliorer thermiquement pour atteindre l'objectif national de réduction des bâtiments existants**

Consommation en énergie primaire des logements :

- 12,5% des logements sont des passoires énergétiques  $\text{cep} > 330 \text{ kWhep}/(\text{m}^2.\text{an})$  (Classe F et G)
- 28% du parc est énergivore entre 250 et 330  $\text{kWhep}/(\text{m}^2.\text{an})$  (Classe E)
- 36% du parc est entre 180 et 250  $\text{kWhep}/(\text{m}^2.\text{an})$  (classe D)
- 23,4% du parc est inférieur à 180  $\text{kWhep}/(\text{m}^2.\text{an})$  (classe A, B, C)

Le calcul des déperditions met en évidence le fait que, sans isolation, les RDC et les derniers étages des immeubles d'habitation seront les plus « déperditifs » l'hiver et les plus inconfortables l'été.

L'amélioration thermique de ces logements et immeubles anciens aura un effet positif sur la consommation globale d'énergies et pour l'économie des ménages résidant dans l'hyper centre.

Les logements disposent de peu d'espaces extérieurs et certains, situés sous les toits, peuvent être difficiles à vivre en période de fortes chaleurs. L'objectif est donc de penser l'amélioration des performances thermiques et énergétiques de manière globale afin d'améliorer le reste à charge et le confort des ménages tout au long de l'année.

### 3.6.1 Descriptif du dispositif

L'opérateur en charge de l'OPAH RU effectuera, en coordination avec - les travailleurs sociaux, un travail de repérage des logements concernés occupés par les propriétaires occupants et les locataires. Il apportera des conseils et un appui technique, administratif et financier nécessaire à la réalisation de travaux permettant de lutter contre les déperditions énergétiques. Le gain attendu sera d'au moins 35% d'économie d'énergie pour être éligible aux aides pour les propriétaires occupants et pour les propriétaires bailleurs (DPE exigé).

Un bilan énergétique et thermique sera réalisé pour chaque programme de travaux. Ce bilan permettra d'identifier les déperditions thermiques les plus importantes et de proposer aux propriétaires, les actions les plus efficaces pour l'amélioration des performances de leur logement.

Trois niveaux d'action seront ensuite déployés sur le volet thermique et énergétique : action individuelle à l'échelle d'un seul logement, action à l'échelle d'un immeuble et opération de recyclage complet. Dans les opérations de recyclage pourront être recherchées des performances de type BBC rénovation.

Un mode d'intervention sera mis en place par l'opérateur visant à atteindre l'amélioration des logements les plus énergivores F et G, repérage à partir des DPE ( suivi des DIA avec demande du DPE ).

Seront ciblés les travaux visant à :

- L'isolation des toitures, des planchers bas du logement (RDC ou bas du 1er étage) et de certains murs (murs minces de façade, murs au nord et murs minces en parties communes).
- Maintenir l'inertie pour le confort d'été, ce qui revient à conserver sans isolation les murs ne donnant pas sur l'extérieur (exemple des refends mitoyens).
- La ventilation impérative des logements.
- Le choix du mode de chauffage le plus adapté pour réduire le coût des consommations mais aussi en veillant à l'insertion urbaine (par exemple le chauffage par pompe à chaleur devrait être conditionné à son installation en cave ou toiture).

Assurer un suivi des consommations (une fois par an la Ville demandera aux propriétaires des logements financés, les relevés des consommations ). Lors de l'installation des ménages dans les logements, un guide des bonnes pratiques et de bonne utilisation sera remis.

Des aides de la collectivité seront apportées pour l'amélioration énergétique dans les cas suivants : - propriétaires occupants classés en E,F,G (DPE) - bailleurs ayant à réaliser uniquement des travaux d'économie d'énergie pour des travaux de logements classés E,F,G

L'animateur se coordonnera avec la mission « rénovation énergétique de l'habitat » (espace Conseil France Renov) présente sur le territoire : - une permanence le lundi matin à Ganges dans les locaux de la Communauté de communes, - des permanences téléphoniques du lundi au vendredi. Les nouvelles dispositions MAR (Mon Accompagnateur Renov) feront l'objet d'un avenant à la convention.

### 3.6.2 Objectifs

Performance énergétique	Objectifs OPAH RU
Propriétaires occupants Lutte contre la précarité énergétique	30
Propriétaires bailleurs privés	40
Accompagnateur France rénov'	

### 3.6.3 Indicateurs de résultats et de suivi

L'évaluation de ces actions se fera selon les critères suivants :

- Nombre de logements de propriétaires occupants améliorés thermiquement ;
- Nombre de logements de propriétaires bailleurs améliorés thermiquement ;
- Typologie des occupants (taille ménage, situation, type de revenus : modeste ou très modeste) ;
- Typologie des logements (période de construction, surface, maison ou appartement)
- Type de travaux réalisés ;
- Consommation énergétique estimée par calcul avant et après ;
- Gain énergétique moyen par logement et par m<sup>2</sup>.

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

Une population vieillissante, 37% de la population a 60 ans et plus, une proportion qui est en augmentation (elle était de 33% en 2008), le poids des retraités est important, mais la ville de Ganges n'est pas une destination de nouveaux ménages retraités venant de l'extérieur. Les entretiens avec les services sociaux n'ont pas mis en évidence des besoins plus particuliers sur le centre ancien, cela concerne l'ensemble de la ville. Toutefois en centre ancien, les personnes âgées souhaitant se maintenir dans leur domicile sont confrontées aux obstacles et risques posés par la structure de ces logements et nécessitent un accompagnement technique spécifique. Cet objectif de maintien à domicile constitue également une priorité pour les personnes relevant d'un handicap.

#### 3.7.1 Descriptif du dispositif

L'opérateur en charge de l'OPAH RU aura pour mission d'assister les propriétaires, au premier rang desquels les propriétaires occupants, à obtenir les documents nécessaires au montage des dossiers « autonomie et de maintien à domicile ». Il effectuera un travail de repérage, avec notamment les travailleurs sociaux, CCAS, services du Conseil Départemental, la Maison départementale des personnes handicapées (MDPH), la CAF, la MSA, les caisses de retraite. Il apportera les conseils et appuis techniques, administratifs et financiers, dont le montage des dossiers de financements de tous les partenaires publics, nécessaires à la réalisation de travaux.

Afin d'être éligible aux aides publiques, et suivant leur niveau d'autonomie (GIR), les bénéficiaires des subventions devront justifier leur perte d'autonomie.

L'opérateur assurera une mission de diagnostic et conseil pour l'adaptation des logements aux besoins spécifiques des personnes vieillissantes ou en perte d'autonomie. Il pourra consulter, pour des demandes spécifiques, la CRAM, la Caisse des Retraites ou d'autres associations nationales.

Dans le cadre des actions de restauration immobilière, des produits innovants de type résidence adaptée dans le diffus ou services spécifiques en rez-de-chaussée seront expérimentés.

#### 3.7.2 Objectifs

Adaptation des logements des propriétaires occupants	Objectifs OPAH RU - 5 ans
Propriétaires occupants	15

#### 3.7.3 Indicateurs de résultats et de suivi

L'évaluation de ces actions se fera selon les critères suivants :

- Nombre de logements de propriétaires occupants et locataires modestes et très modestes adaptés ;
- Typologie des occupants (taille ménage, situation, type de revenus : modeste ou très modeste) ;
- Typologie des logements (âge construction, surface, maison ou appartement, étage)
- Type de travaux réalisés.

## 3.8 Volet social

### 3.8.1 Descriptif du dispositif

Pour garantir le maintien dans de bonnes conditions d'habitabilité des occupants en place, il conviendra, en lien direct avec les Services sociaux (CCAS, portage de repas, aides à domicile), du Conseil Départemental et de la CAF :

- D'accompagner les propriétaires occupants modestes pour la réalisation de travaux de qualité (logement dégradé, aide au maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées, lutte contre la précarité énergétique) et la recherche de financement ou prêt complémentaire aux subventions Anah et des collectivités auprès de : caisse de retraite, Fondation Abbe Pierre, CAF, avance et prêt FDI Sacicap,..
- De faire réaliser un suivi des occupants dont le logement est frappé d'un arrêté d'insalubrité ou de péril : l'opérateur en charge de l'OPAH RU est chargé de les orienter vers les travailleurs sociaux, le cas échéant vers les services de la commune.
- D'assurer la coordination et l'information (avec l'appui des services ARS et Communauté de communes) auprès des propriétaires sur leurs devoirs en matière de relogement et auprès des occupants sur leurs droits.
- De se coordonner avec les travailleurs sociaux qui solliciteront le Fonds social pour le logement (FSL) pour les locataires dans le cas de relogement ou l'aide au maintien dans les lieux.
- S'il y a lieu, de repérer, d'apporter un traitement spécifique aux situations particulières (problèmes de santé, handicap...) avec le recours possible à un accompagnement et un suivi social spécifique et individuel faisant appel à des structures spécialisées.
- De veiller et coordonner la mise en œuvre du relogement effectif, d'établir les bilans semestriels et annuels.

La Ville cherchera à conventionner avec les acteurs permettant cet accompagnement spécifique (FDI SACICAP, la FAP, la CAF...). La Ville cherchera dans la première année d'OPAH à mettre en place, par convention avec un office ou un opérateur, quelques logements tiroirs ou des logements d'urgence pour les propriétaires occupants modestes ou pour les locataires, dans le cadre de la réhabilitation de logements indignes. L'opérateur en charge de l'OPAH RU assurera la coordination avec les services sociaux pour le relogement provisoire des ménages dans le parc précité, ceci dans la limite des disponibilités et des possibilités.

### 3.8.2 Objectifs

Accompagnement social lié au logement	Objectifs OPAH RU
Accompagnement de propriétaires occupants	10
Accompagnement de locataires	10

### 3.8.3 Indicateurs de résultats et de suivi

L'évaluation de ces actions se fera selon les critères suivants :

- Nombre de ménages en difficulté ayant bénéficié d'un accompagnement spécifique ;
- Nombre de ménages relogés temporairement ;
- Nombre de ménages relogés définitivement ;
- Profil des ménages.

### 3.9. Volet patrimonial et environnemental

#### 3.9.1 Descriptif du dispositif

##### Un patrimoine bâti et urbain de qualité

Le cœur de ville médiéval et ses extensions XIXème sont un des enjeux du projet de renouvellement urbain. Le centre ancien mêle des maisons de maîtres, des immeubles d'habitation à usage locatif et des petites maisons offrant ainsi une diversité de typologies à réinvestir. Ce patrimoine bâti assure une part de l'authenticité de la ville de Ganges. Le processus de dégradation à l'œuvre depuis plusieurs décennies doit être contenu dans un **projet dynamique permettant sa valorisation et dans lequel les habitants et les propriétaires puissent se projeter et réinvestir.**

Comme indiqué précédemment, l'objectif de l'OPAH RU est de conduire une politique ambitieuse, exigeante et visant la qualité en matière de réhabilitation de logements, ceci dans un patrimoine bâti qu'il faudra parfois dédensifier, qui comportera des espaces libres qui seront à préserver, voire à développer afin de favoriser une véritable aménité urbaine propice à l'attractivité du centre et à l'accueil de nouvelles populations.

##### Une opération de mise en valeur des façades

La Ville de Ganges mène, depuis une dizaine d'années une opération façades qu'elle devrait poursuivre sur une partie du périmètre d'OPAH RU en s'inscrivant dans le programme de la Région. Une action de mise en valeur des portes d'immeubles et éléments remarquables pourra être mise en place (à valider)

Au travers de cette action, l'objectif est d'améliorer la qualité urbaine du centre ancien en incitant les propriétaires privés à réhabiliter et mettre en valeur les façades de leurs immeubles, notamment en lien avec les travaux sur l'espace public. Il va de soi que ces opérations seront menées en cohérence avec les travaux intérieurs, si nécessaire. Le programme façades sera animé par la Ville. L'opérateur en charge de l'OPAH RU sera chargé des visites d'immeubles, des préconisations de travaux de réhabilitation et la mise en valeur des façades auprès des propriétaires en cohérence avec le règlement du programme, de l'accompagnement de ces derniers à toutes les étapes de leur projet (jusqu'à la mise en paiement des subventions) et de la formulation d'un avis auprès de la Ville lors de l'instruction des demandes de subventions.

#### 3.9.2 Objectifs

Mise en valeur des façades	Objectifs OPAH RU
Nombre d'immeubles	25
Portes et éléments remarquables	10

#### 3.9.3 Indicateurs de résultats et de suivi

L'évaluation de ces actions se fera selon les critères suivants :

- Nombre de demandeurs
- Nombre d'immeubles ayant obtenu une subvention communale (abondée en 2024 par la Région). Distinguer ceux qui font seulement l'objet de l'aide communale de ceux ayant obtenu aussi une aide de l'Anah
- Type de travaux
- Typologie des immeubles (période de construction, statut foncier, nombre de logements, occupation)
- Répartition géographique



## **3.10. Volet économique et développement territorial**

### **3.10.1 Descriptif du dispositif**

L'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH-RU sensibilisera les principaux acteurs du secteur du Bâtiment (Chambre de métiers et de l'artisanat, organisations professionnelles...) à la mise en place de l'OPAH-RU et aux aides correspondantes pour les propriétaires. Les entreprises du Bâtiment pourront en effet contribuer à faire connaître l'OPAH-RU auprès des propriétaires projetant des travaux d'amélioration, d'adaptation et/ou de réhabilitation de leur bien.

Les acteurs du Bâtiment seront également sensibilisés aux effets de l'OPAH-RU sur leur activité, avec une hausse prévisible de la commande de travaux sur le centre ancien de Ganges.

Enfin, sur le plan technique, des actions de sensibilisation et éventuellement de formation pourront être menées en direction des artisans et entreprises avec la Chambre de métiers et de l'artisanat et les organisations professionnelles concernant : le fonctionnement climatique du bâti ancien et les bonnes pratiques spécifiques pour les travaux d'économies d'énergie, les éco matériaux ainsi que les spécificités de la réhabilitation du bâti ancien et la mise en valeur du patrimoine.

### **3.10.2 Indicateurs de résultats et de suivi**

- Actions de sensibilisation/communication menées, nombre de participants, chantiers témoins/spécifiques
- Retombées économiques générés par les travaux réalisés

## **Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation**

### **4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention**

Les objectifs globaux sont évalués à 174 logements minimum, répartis comme suit :

- 70 logements occupés par leur propriétaire
- 40 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 64 logements inclus dans 16 copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne
- 10 logements en conventionnement sans travaux
- 25 Façades

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

Les objectifs globaux sont évalués à 174 logements minimum, répartis comme suit :

- 70 logements occupés par leur propriétaire
- 40 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 64 logements inclus dans 16 copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne

### Objectifs de réalisation de la convention

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

#### Objectifs OPAH RU centre de Ganges 2024-2028

	2024	2025	2026	2027	2028	Total
<b>Nombre de logements PO*</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>70</b>
Dont LHI et TD*	2	3	3	3	4	15
Dont MaPrimeRénov' Sérénité*	6	6	6	6	6	30
Dont autonomie*	3	3	3	3	3	15
Autres (travaux en copropriété)	2	2	2	2	2	10
<b>Nombre de logements PB*</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>40</b>
LTD/LHI	4	6	6	7	7	30
Dégradé	2	2	2	2	2	10
conventionnés sans travaux	2	2	2	2	2	10
<b>Nombre de logements en copropriétés en difficulté (le cas échéant)</b>	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>64</b>
<i>soit Nombre de copropriétés en difficulté</i>	<i>1</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>4</i>	<i>4</i>	<i>16</i>
<b>Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages</b>						
Dont loyer intermédiaire Loc'1	4	6	6	7	7	30
Dont loyer conventionné social Loc'2	2	2	2	2	2	10
Dont loyer conventionné très social Loc'3						

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

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

#### 5.1. Financements 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 2 663 830 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
<b>AE prévisionnels</b>	<b>493 031 €</b>	<b>492 101 €</b>	<b>534 101 €</b>	<b>557 312 €</b>	<b>587 285 €</b>	<b>2 663 830 €</b>
dont aides aux travaux	333 586 €	435 461 €	477 461 €	499 832 €	528 965 €	2 275 305 €
aide redressement gestion copro	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	50 000 €
. Aide VIR	105 325 €					105 325 €
dont aides à l'ingénierie :						
. Part fixe	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	150 000 €
. Part variable	14 120 €	16 640 €	16 640 €	17 480 €	18 320 €	83 200 €

#### 5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

##### 5.2.1. Règles d'application

La commune de Ganges contribuera au financement de l'opération sur plusieurs aspects en complément des subventions de l'Anah :

- Subvention aux propriétaires occupants pour travaux lourds (LHi/LTD),
- Subvention aux propriétaires occupants dans le cadre de travaux Energie,
- Subvention aux bailleurs pour travaux lourds
- Subvention aux bailleurs pour travaux Energie permettant de sortir des catégories EFG

- Subvention aux copropriétés dégradées
- Subvention à la mise en valeur des façades

Les règles d'application des aides sont disponibles en annexes.

Les conditions relatives aux aides de la collectivité ainsi que les montants maximums de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation.

### 5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 864 390 euros, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
<b>AE prévisionnels</b>	<b>117 178 €</b>	<b>170 678 €</b>	<b>181 678 €</b>	<b>193 678 €</b>	<b>201 178 €</b>	<b>864 390 €</b>
<b>Dont aides aux travaux</b>	<b>86 750 €</b>	<b>140 250 €</b>	<b>151 250 €</b>	<b>163 250 €</b>	<b>170 750 €</b>	<b>712 250 €</b>
Travaux lourds (LHI LTD) PO	15 000 €	22 500 €	22 500 €	22 500 €	30 000 €	112 500 €
Maprimrénov sérénité PO	8 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	40 000 €
Travaux lourds (LHI LTD) PB Loc1	24 000 €	48 000 €	48 000 €	60 000 €	60 000 €	240 000 €
travaux pour sortir des catégories F et G PB	3 750 €	3 750 €	3 750 €	3 750 €	3 750 €	18 750 €
Travaux copros dégradés	11 000 €	33 000 €	44 000 €	44 000 €	44 000 €	176 000 €
Travaux façade	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	125 000 €
<b>Dont aides à l'ingénierie</b>	<b>30 428 €</b>	<b>30 428 €</b>	<b>30 428 €</b>	<b>30 428 €</b>	<b>30 428 €</b>	<b>152 140 €</b>

### 5.3. Financement du Département de l'Hérault

#### 5.3.1 Règles d'application

Le département de l'Hérault attribuera des abondements aux aides de l'Anah selon son règlement d'attribution.

#### 5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du département pour l'opération sont de 500.830 euros , selon l'échéancier suivant

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
<b>enveloppes prévisionnelles</b>	<b>81 166 €</b>	<b>100 166 €</b>	<b>100 166 €</b>	<b>104 666 €</b>	<b>114 666 €</b>	<b>500 830 €</b>
<b>Dont aides aux travaux</b>	<b>61 166 €</b>	<b>80 166 €</b>	<b>80 166 €</b>	<b>84 666 €</b>	<b>94 666 €</b>	<b>400 830 €</b>
Travaux lourds (LHI LTD) PO	20 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	40 000 €	150 000 €
Maprimrénov sérénité PO	11 970 €	11 970 €	11 970 €	11 970 €	11 970 €	59 850 €
Autonomie PO	2 196 €	2 196 €	2 196 €	2 196 €	2 196 €	10 980 €
Travaux PB	27 000 €	36 000 €	36 000 €	40 500 €	40 500 €	180 000 €
<b>Dont aides à l'ingénierie</b>	<b>20 000 €</b>	<b>20 000 €</b>	<b>20 000 €</b>	<b>20 000 €</b>	<b>20 000 €</b>	<b>100 000 €</b>

## 5.4. Financement de la CAF

### 5.4.1 Règles d'application

Le décret n°2015-191 du 18 février 2015 a introduit dans le code de la Sécurité sociale les articles R-831-18 et D.542-14-2 qui fixent les conditions d'habilitation par les organismes payeurs de l'aide au logement. L'opérateur retenu dans le cadre de l'OPAH-RU sera considéré habilité par la CAF pour qualifier la décence des logements. Dans ce cadre, celui-ci devra mandater un personnel qualifié. La qualification des logements conformément au décret de décence n°2002-120 du 30 janvier 2002, concerne seulement le parc privé pour les locataires bénéficiaires d'une aide au logement du territoire de l'OPAH-RU de la commune de Ganges

### 5. 4.2 Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Caisse d'Allocation familiales de l'Hérault à l'opération est de 7 500 €

Caisse d'Allocations familiales	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Nombre de signalements à traiter	10	10	10	10	10	50
Participation financière à l'ingénierie	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	7 500 €

Une contribution financière est allouée par la CAF à la collectivité à raison de 150€ par dossier, selon les modalités suivantes :

- Pour un public allocataire de la CAF, bénéficiaire d'une aide au logement à caractère social ou familial (parc privé)
- Pour un dossier ayant fait l'objet d'une visite par l'opérateur, désigné par la commune, ayant conclu à une non décence du logement.

Quelle que soit l'issue de la procédure, même en cas de non réalisation des travaux par le bailleur, considérant que la collectivité met tout en œuvre pour accompagner le bailleur dans la mise aux normes du logement, la contribution sera versée.

Le règlement sera effectué deux fois par an sur la base du tableau de suivi.

## Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

L'ensemble des partenaires signataires de la présente convention s'entendent pour participer conjointement au suivi stratégique et opérationnel de l'opération.

### Article 7 – Conduite de l'opération

#### 7.1. Pilotage de l'opération

##### 7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La conduite de projet est assurée par la commune de Ganges. Elle sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme (OPAH RU) et à la bonne coordination des différents dispositifs opérationnels (Permis de louer, convention décence de la CAF, Histologe, Zéro logement vacant, concession d'aménagement...) et des partenaires. Le projet global de revitalisation (convention PVD/ORT), dans lequel s'inscrit l'OPAH-RU, est piloté par la Ville de Ganges, qui coordonne sa mise en œuvre. De manière spécifique, elle assure la cohérence politique et technique et la mobilisation des services de la commune en fonction des besoins et des compétences.

Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire en charge du suivi animation. Elle mettra en place un dispositif partenarial organisé comme suit :

##### 7.1.2. Instances de pilotage

Les instances de pilotage ont pour objet la coordination et l'animation des partenariats et s'assurent du bon déroulement de l'opération.

Le comité de pilotage veille au bon déroulement du dispositif, contrôle le respect des orientations et objectifs qualitatifs et quantitatifs, apporte des solutions aux problèmes qui pourraient apparaître au cours de l'OPAH-RU, prend des décisions stratégiques, arbitre sur le choix de certaines opérations en fonction des critères et des enveloppes budgétaires allouées à l'OPAH, et enfin valide les bilans périodiques et suit l'évolution de l'opération.

Il se réunit annuellement pour le pilotage des interventions sur l'habitat privé ancien dont l'OPAH- RU.

Le COPIL réunit les représentants de la commune, Communauté de communes, de l'Anah, de la DDTM de l'Hérault, de l'ARS, du Conseil départemental de l'Hérault, de la CAF, ...Le groupe pourra être élargi, si besoin, à d'autres acteurs.

Le comité technique de l'OPAH-RU se réunit au moins deux fois par an

Il sera chargé, au vu des informations fournies par l'équipe de l'OPAH RU de veiller à la réalisation des objectifs de l'OPAH RU.

- Veiller à la coordination entre l'amélioration de l'habitat et les autres volets du projet de revitalisation, notamment la redynamisation commerciale et la requalification d'espaces publics
- Rechercher des solutions aux difficultés qui pourraient apparaître en cours d'opération.
- Proposer, le cas échéant, les ré-orientations qu'il serait nécessaire d'apporter.

Le Cotech est composé de représentants de la commune et de la Communauté de communes, de l'Anah, de la DDTM de l'Hérault, du Conseil départemental de l'Hérault, de l'ARS, de la CAF, de l'espace conseil France rénov'. Le groupe pourra être élargi, si besoin, à d'autres acteurs.

**Des groupes de travail pourront être mis en place, tels que :**

- Un groupe local de lutte contre l'habitat indigne
- Un groupe dédié au traitement des immeubles dégradés en ORI et à la veille de l'activité foncière,
- Un groupe dédié au traitement des copropriétés dégradées ou fragiles.

**Des points réguliers** entre l'opérateur et la maîtrise d'ouvrage opérationnelle seront organisés tous les mois visant le suivi du dispositif.

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

Les missions de suivi-animation seront réalisées sur l'ensemble du périmètre de l'OPAH RU avec l'ambition d'atteindre les objectifs et publics cibles par une animation pro- active vis-à-vis de certains propriétaires. Une priorité sera également donnée aux secteurs stratégiques du projet global de revitalisation (PVD/ORT) et aux îlots susceptibles de faire l'objet d'un recyclage foncier, afin de coordonner les interventions concourant à la revalorisation de ces secteurs.

La commune, maître d'ouvrage de la présente opération, souhaite la mise en place d'une équipe pluridisciplinaire investie sur le périmètre.

### **7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation de l'OPAH RU et coordination opérationnelle**

**Les missions qui seront confiées à l'opérateur chargé du suivi-animation de l'OPAH-RU sont les suivantes :**

#### **Information, communication et prospection**

- Aide à la mise en œuvre du plan de communication (affiches, flyers, site internet, articles de presse... pour faire connaître l'OPAH-RU, rendre les aides aux travaux lisibles et inciter les propriétaires à y recourir)
- Prospection en direction des propriétaires et investisseurs potentiels, notamment dans une optique de « reconquête » du parc vacant. Promotion de dispositifs tels que Denormandie dans l'ancien, VIR (pour les professionnels)... Sensibilisation de relais : agences immobilières, notaires, professionnels du bâtiment...
- Information du public (propriétaires et locataires), notamment à travers des permanences à Ganges
- Réalisation de visites-conseils

- Sensibilisation de relais sur les droits et devoirs des propriétaires et locataires, sur les démarches à accomplir et les aides aux travaux existantes (travailleurs sociaux, France services, centre socio-culturel l'Agantic, association PACAP...)
- Sensibilisation de la Chambre de métiers et de l'artisanat et des professionnels du bâtiment : préconisations techniques en matière de réhabilitation de l'habitat ancien, perspectives de montée en charge de l'activité...

**Une animation renforcée d'OPAHRU en déployant des actions spécifiques pour inciter les propriétaires à faire évoluer leurs immeubles.**

**Il est notamment prévu :**

- Une visite systématique des biens faisant l'objet d'une DIA dans le but d'accompagner l'acquéreur vers un projet de requalification du logement et de l'orienter, si possible, vers le dispositif d'OPAH.
- La réalisation d'étude de faisabilité en accession, permettant de projeter un plan de financement pour un investisseur potentiel,
- Accompagnement à la mise en place de procédures coercitives en faisant notamment émerger les immeubles dégradés ou très dégradés sans perspective d'évolution et dont les détenteurs ne réagissent pas aux prises de contacts.

**Action sur les immeubles et îlots prioritaires.**

Suivi des immeubles ciblés, en coordination avec la commune et le chef de projet PVD en amont des dispositifs qui pourront être déployés ( DUP , ..)

- Assurer un suivi actif des immeubles repérés dégradés, vacants. L'animateur de l'OPAH, par son action de suivi des immeubles des secteurs prioritaires, pourra identifier et présenter de nouveaux îlots ou immeubles à traiter ;
- Créer et entretenir les informations de fiches immeubles et tableau de bord de suivi ;
- Assurer le suivi des immeubles ciblés (rencontrer les propriétaires, identifier leurs intentions, faire une étude de faisabilité) ;
- Proposer et assurer le suivi des procédures coercitives (insalubrité, péril) éventuelles qui seraient menées
- Proposer une stratégie précisant les différentes étapes d'intervention

**Tranche optionnelle AMO**

L'animateur d'OPAH RU, accompagnera (tranche optionnelle) la collectivité au lancement des études complémentaires :

- Etude ORI et DUP travaux
- Etudes éventuelles de faisabilité et de calibrage en vue de RHI/THIRORI
- Mise en œuvre d'une opération de réhabilitation lourde / recyclage d'un immeuble (VIR, RHI/THIRORI...)

**Accompagnement des propriétaires dans leur projet de réhabilitation**

L'opérateur accompagne les propriétaires tout au long du processus d'élaboration et de réalisation du projet de réhabilitation.

- Diagnostic et préconisations
- Audit énergétique Mon accompagnateur rénov'
- Aide à la définition du programme de travaux et aux simulations financières
- Aide à la sollicitation de devis de travaux
- Aide au montage de dossiers de demande de subventions et à la recherche de financements complémentaires
- Aide au suivi de chantier ainsi qu'à la réception des travaux et à leur vérification
- Aide aux demandes de mise en paiement des subventions



- Aide à la valorisation des CEE

#### **Réalisation des visites Permis de louer**

- Visite avec l'agent communal, et rapport technique si des travaux s'avèrent nécessaire (indécence,...),
- Puis accompagnement en cas de travaux financés par l'OPAH

#### **Repérage de l'habitat dégradé et traitement des signalements**

- Utilisation de différents canaux pour repérer l'habitat dégradé : Histologe, dispositif lutte contre l'indécence de la CAF, Permis de louer, permanences...
- Réalisation des diagnostics, préconisations et suivis des situations :
  - Traitement des signalements via Histologe
  - Diagnostics décence pour le compte de la CAF et suivis (accompagnement du propriétaire pour mobilisation éventuelle des aides de l'OPAH-RU, contrôle de l'exécution des travaux...)
  - Diagnostics, rapports, procédures préconisées et suivi des différentes situations signalées : non-conformité au RSD (pouvoir de police administrative du Maire), mise en sécurité de l'immeuble (Communauté de communes), insalubrité (ARS)...

#### **Coordination de la lutte contre l'habitat indigne et indécence**

- Animation d'une cellule locale (Département, CAF, ARS, DDTM, Communauté de communes...)
- Mise en commun d'informations pour un meilleur repérage de l'habitat dégradé
- Echanges autour de situations complexes pour choisir la solution de traitement la plus pertinente
- Suivi de chaque situation
- Participation à des instances départementales

#### **Repérage et accompagnement des copropriétés en difficulté**

- Identifier les copropriétés en difficulté du fait de leur absence d'organisation, de gestion ou d'entretien (partenariat avec les notaires, agences immobilières et syndic, services sociaux, service de la ville,...)
- **Accompagnement des copropriétés**, de leurs syndics et de leurs instances. En particulier, pour les petites copropriétés à syndic non professionnel, accompagnement à la prise de décision et à la programmation des travaux, appui et conseils sur les règles de convocation d'assemblées générales et de vote pour les travaux en parties communes, accompagnement à l'inscription obligatoire sur le registre d'immatriculation des copropriétés etc...).
- Un diagnostic multicritères (situation, gestion et gouvernance, occupation, technique) établira au préalable la situation de difficulté de la copropriété.

#### **Accompagnement social et aide au logement**

- Rechercher des solutions de financements complémentaires et apporter une assistance au montage des dossiers de financement pour les propriétaires occupants et les accédant à la propriété modestes (aides de la CAF, le Fonds d'insertion, les caisses de retraite, FDI SACICAP, la Fondation Abbé Pierre, ...).

- Accompagnement renforcé des occupants dans le cas d'arrêt d'insalubrité/péril; hébergement et relogement. Ces missions seront réalisées en partenariat avec les opérateurs sociaux locaux : le CCAS, CAF, MSA, associations, ... sollicitation des bailleurs sociaux, mobilisation de logements tiroirs, rédaction et passation des conventions de relogement avec la mobilisation des aides institutionnelles.
- Etablissement d'un diagnostic de la situation, notamment en vue d'interpeller le Département et la CAF et de mettre en place une solution.
- Suivi et coordination de la mise en œuvre du relogement effectif.
- Etablissement de bilans semestriels et annuels.
- Action auprès des propriétaires sur leurs devoirs en matière de relogement et auprès des occupants sur leurs droits.
- Le cas échéant, mise en place d'un traitement spécifique de situations particulières (problèmes de santé, handicap...) avec le recours possible à un accompagnement et un suivi social spécifique et individuel faisant appel à des structures spécialisées.

### Coordination et appui au pilotage et évaluation de l'OPAH-RU

- Animation et coordination du partenariat et des acteurs de terrain
  - Les partenaires de l'OPAH RU de la cellule LHI : DDTM, Département, CAF, ARS,
  - Des partenaires à mobiliser avec la collectivité : FDI Sacicap (copropriété), Adages (accompagnement juridique), AIVS (habitat et humanisme ou famille rurale)
  - Les services sociaux du département et les associations locales
- Conseil auprès de la Ville dans l'instruction des demandes d'aide communale, y compris pour le programme façades
- Alimentation en continu d'un tableau de bord de la mise en œuvre de l'OPAH-RU
- Temps réguliers d'échange avec la Ville : niveau d'atteinte des objectifs, remontée d'informations qualitatives et analyse
- Préparation et participation aux réunions du comité technique et du comité de pilotage
- Etablissement de bilans annuels ainsi que d'une évaluation à mi-parcours et d'une évaluation finale

### 7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

#### 7.3.1. 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.

L'animateur élabore un tableau de bord avec les indicateurs énumérés ci-dessous pour permettre d'évaluer le bon déroulement de l'opération. Un rapport d'avancement annuel, un bilan intermédiaire et un bilan final sont produits, présentés en comité de pilotage.

Des indicateurs de résultats sont attendus portant sur les effets immobiliers, les impacts financiers et économiques, les effets sociologiques, conséquences sur le cadre de vie et impacts environnementaux.

- **pour les opérations réalisées** : localisation, nature et objectif, coûts et financements, maîtrise d'œuvre, impacts sur le cadre de vie et la vie sociale;

- pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif, état d'avancement des dossiers, plan de financement prévisionnel, points de blocage éventuels ;
- rappel des objectifs qualitatifs et quantitatifs / présentation des résultats, moyens mise en œuvre pour les atteindre ;
- analyse des difficultés rencontrées lors de l'animation et des solutions appréhendées ; synthèse de l'ensemble des interventions urbaines, économiques et sociales sur le territoire ;
- propositions d'actions à réajuster ou à proroger, nouvelles interventions à envisager pour soutenir la dynamique enclenchée ou recherchée.

### 7.3.2. Les outils de l'évaluation

L'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH RU aura pour obligation de mettre à disposition des outils d'information et d'évaluation. Il préparera des documents de présentation préalablement à chaque réunion du comité de pilotage (COFIL) et du comité technique et des différentes réunions si besoin.

Il établira les rapports semestriels d'étape, le bilan annuel de sa mission d'animation de l'OPAH RU et un bilan final de l'opération qui rendra compte des résultats en termes quantitatifs et qualitatifs présentés sous la responsabilité de la commune en COFIL. Ils seront adressés aux partenaires de l'opération par la commune.

Il proposera des bases de suivi informatisées (bases de données, SIG, ...). L'opérateur diffusera les documents « supports » arrêtés avec la commune préalablement à chaque réunion du COFIL.

### 7.3.3. Bilans et évaluation finale

Un rapport d'avancement semestriel sera réalisé par l'opérateur en charge de l'OPAH RU et présenté sous la responsabilité de la collectivité en comité technique.

Pour chaque année de réalisation du suivi-animation, après le rapport semestriel et la tenue de tableaux de bord, un rapport annuel de l'opération, sera préparé par l'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH RU et adressé par la collectivité au représentant de l'Etat, au Délégué départemental de l'Anah et aux membres du Comité de pilotage.

Les objectifs, notamment quantitatifs, de la présente convention, seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet. Le bilan annuel devra ouvrir des perspectives pour la bonne continuité du programme et de sa bonne articulation avec les dispositifs fonciers et urbains complémentaires à l'OPAH RU. Il sera validé par le Comité de pilotage.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures pourront être proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la présente convention.

Les bilans annuels seront adressés aux partenaires de l'opération. Ils intégreront une analyse quantitative et qualitative des résultats du dispositif financier et d'animation mis en place.

### Bilan final

En fin d'opération, un rapport final (bilan final) reprenant l'ensemble des résultats et présentant les conclusions de l'opération en les rapprochant de ses objectifs sera arrêté après la fin de l'OPAH RU. Il sera adressé par la Ville au représentant de l'Etat et au Délégué départemental de l'Anah et aux membres du comité de pilotage.

Le bilan final porte notamment sur l'atteinte des objectifs « fondamentaux » du projet de requalification du centre ancien (qualité urbaine, qualité de l'accompagnement social, incidence sur l'environnement, impact social du projet de requalification...), ainsi que sur le respect du programme physique et financier.

Un bilan final de l'opération sera réalisé par l'opérateur en charge de l'OPAH RU.

L'ensemble des bilans seront réalisés par l'opérateur en charge du suivi de l'OPAH RU, en collaboration et après validation de la collectivité maître d'ouvrage.

### **Contenu des bilans**

Chaque rapport de bilan devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs de la convention ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs.
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation et mobilisation des propriétaires, locataires et des acteurs de l'habitat ; coordination du projet de réhabilitation et des acteurs ; problème de déroulement de chantier ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants.
- Faire le recensement des solutions mises en œuvre.
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches d'opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et des aides publiques perçues.
- Analyser les résultats, difficultés rencontrées du travail de coordination des actions de l'OPAH avec les actions complémentaires d'aménagement et de recyclage foncier, accession à la propriété.
- Et pourra comporter des propositions d'actions à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

### **Les outils des bilans et de l'évaluation**

L'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH RU aura pour obligation de mettre à disposition des outils d'information et d'évaluation. Il préparera des documents de présentation préalablement à chaque réunion du comité de pilotage (Copil) et du comité technique et des différentes réunions si besoin.

### **Les indicateurs nécessaires aux bilans de l'OPAH RU**

L'opérateur en charge de l'OPAH RU élaborera et alimentera une base de données de suivi opérationnelle qui permettra l'édition rapide et fiable des indicateurs. Il établira des bilans statistiques pré-formatés pour les réunions de travail et les comités techniques.

La réalisation sera suivie au moyen d'indicateurs qui alimenteront les bilans annuels, intermédiaires et final. Ces indicateurs sont les suivants :

- **Indicateurs d'activité :**
  - o Nombre de logements visités, diagnostiqués.
  - o Ratio de transformation des contacts en visites et des visites en dossier de financement.
  - o Nombre d'évaluations techniques et rapports présentés.
  - o Nombre de signalements de situation d'insalubrité, de péril ou de non décence.
  - o Nombre et natures des blocages identifiés par l'opérateur.
- **Indicateurs de résultats :**
  - o Nombre et typologie des logements réhabilités : logements locatifs selon niveaux de loyer, logements occupés par leurs propriétaires (PO) dont les accessions à la propriété, surface habitable et type de logement (taille, niveau de qualité), typologie des propriétaires ...
  - o Nombre de sorties d'insalubrité (notamment après arrêté préfectoral d'insalubrité), de péril, de logements très dégradés et de résolution des situations de non décence.
  - o Avancement des actions coercitives.

- Nombre de logements vacants réhabilités selon leur typologie (PO dont les dossiers relatifs à l'accession à la propriété « clé en main », PB dont les opérations réalisées dans le cadre d'ORI, de THIRORI) engagés/ réalisés/ restant à réaliser.
  - Nombre de dossiers d'adaptation des logements des personnes à mobilité réduite (PO et PB) engagés/ réalisés/ restant à réaliser.
  - Nombre de dossiers de lutte contre la précarité énergétique (PO et PB) engagés/ réalisés/ restant à réaliser. Avec une analyse de l'évolution de la performance énergétique de l'enveloppe des bâtiments.
  - Nombre de dossiers de traitement des copropriétés dégradées ou en difficulté engagés/ réalisés/ restant à réaliser.
  - Pour chaque typologie de dossiers et globalement, volume de travaux engagés/ réalisés/ restant à réaliser.
  - Nombre de logements sociaux engagés/ réalisés.
  - Nombre de relogements temporaires et définitifs réalisés.
  - Répartition des financeurs sollicités par financeur dont prêts complémentaires.
  - Analyse du reste à charge des propriétaires (PO et PB).
- Indicateurs économiques :
    - Coût des travaux engagés et réalisés par typologie de dossiers et globaux.
    - Montants des travaux réalisés en équivalents ETP,
    - Bilan spatial et qualitatif des dossiers de réhabilitation déposés, financés et réalisés.  
Localisation des dossiers, tendances, types de propriétaires

L'ensemble des indicateurs mettra en exergue les points forts et les points faibles de l'OPAH RU et les dysfonctionnements observés par rapport aux objectifs de la convention. Une analyse qualitative des ratios et des points de blocage sera présentée lors des bilans annuels. L'opérateur émettra des propositions d'adaptation, voire de réorientations, en fonction des résultats observés.

#### Les informations utiles pour l'évaluation de l'OPAH RU

L'évaluation d'un projet ne se confond pas avec le bilan de ce projet. Le bilan d'un projet s'estime en référence à ses objectifs opérationnels. L'évaluation d'un projet est faite en référence à l'évolution du contexte dans lequel s'inscrit le projet et à laquelle il a pu, ou non, contribuer. Deux questions se posent notamment dans l'évaluation d'un projet : celle de la qualité de son dispositif de conception et de mise en œuvre, de son efficacité, de son efficience (le rapport entre le coût et les résultats) et celle de ses effets, ou impacts, sur le contexte : en ce qui concerne une OPAH RU, ces questions concernent particulièrement le marché de l'habitat (le marché locatif, le marché des transactions), l'attractivité résidentielle, les mobilités, le peuplement. L'évaluation de l'OPAH RU devrait donc porter d'une part sur l'analyse de son fonctionnement, et d'autre part sur ses impacts. Les informations données par les bilans sont utiles et même nécessaires, mais non suffisantes. Le bilan intermédiaire ou point d'étape à 3 ans peut être également conçu comme une évaluation intermédiaire et recourir également aux informations utiles à une évaluation. Ces informations sont a minima les suivantes :

- Analyse du fonctionnement :
  - Appréciation de l'efficacité de la coordination des acteurs en charge du relogement, de la réhabilitation et des aspects patrimoniaux (qualité des réhabilitations, recours à des maîtres d'œuvre, dont des architectes, ravalement des façades, ...).
  - Appréciation de l'efficacité de la coordination avec les opérateurs en charge de la restructuration ou recyclage des immeubles dégradés.
  - Mode de conduite des actions de communication auprès des particuliers, partenaires et du milieu professionnel.

- Impacts, indicateurs sociaux :
  - o Impacts de l'OPAH RU sur le marché immobilier (loyers avant et après travaux, loyers conventionnés en regard des loyers libres pratiqués, niveau et quantité des transactions observées, dynamique immobilière, évolution de la vacance, - recours aux fichiers fonciers, aux fichiers des transactions, etc),
  - o Evolutions sociales observées (typologie des ménages entrants dans les logements réhabilités, types d'acquéreurs, etc).

## Chapitre VI – Communication

### Article 8 – Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de 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.

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 DDT (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et qui validera les informations concernant 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 libres de droits.

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

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

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

### **Article 9 - Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subventions déposées auprès des services de l'Anah à partir de la date de notification du marché de suivi-animation.

### **Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention**

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

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

Les nouvelles dispositions Mon Accompagnateur Rénov' et MA Prim Adapt feront l'objet d'un avenant à la convention.

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

## Article 11 – Transmission de la convention

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

Le délégué de l'Anah dans le département est chargé de l'intégration des informations de la convention dans Contrat Anah.

Fait en xx exemplaires à xx, le xx

Pour le maître d'ouvrage,

Pour l'Etat,

Pour l'Agence nationale de l'habitat,

Pour le Conseil départemental de l'Hérault

Pour la CAF de l'Hérault



## Annexes

Annexe 1 : Plan du périmètre et listes des rues

Annexe 2 : Extrait de l'étude pré-opérationnelle, intervention ilots et immeubles repérés, plan et liste des immeubles prioritaires à recycler

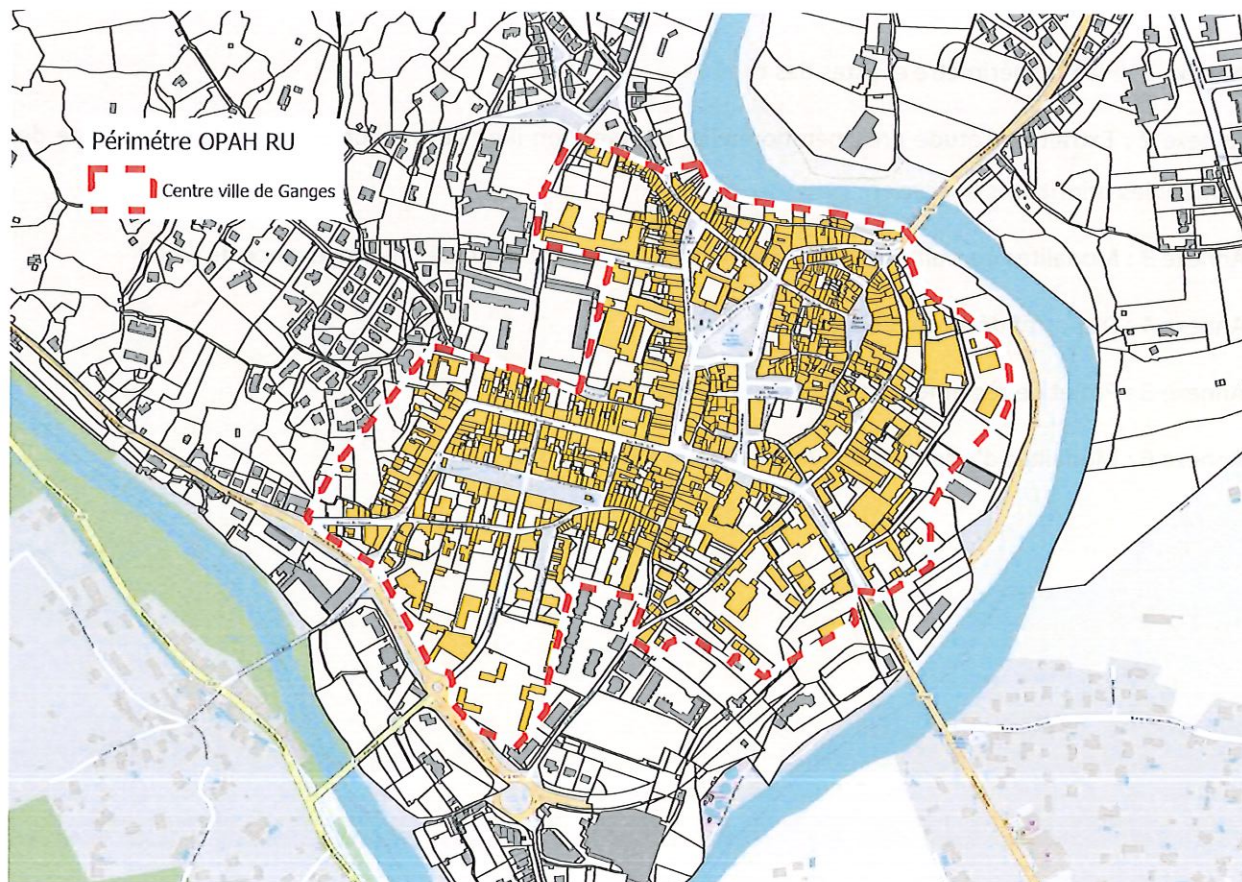
Annexe 3 : Modalités de traitement des signalements d'habitat dégradé (en provenance de l'ARS)

Annexe 4 : Dispositif décence de la CAF de l'Hérault

Annexe 5 : Projet de règlement des aides communales

Annexe 6 : Modalités d'interventions Anah + CD 34 + Commune

## Annexe 1 : plan du périmètre et listes des rues

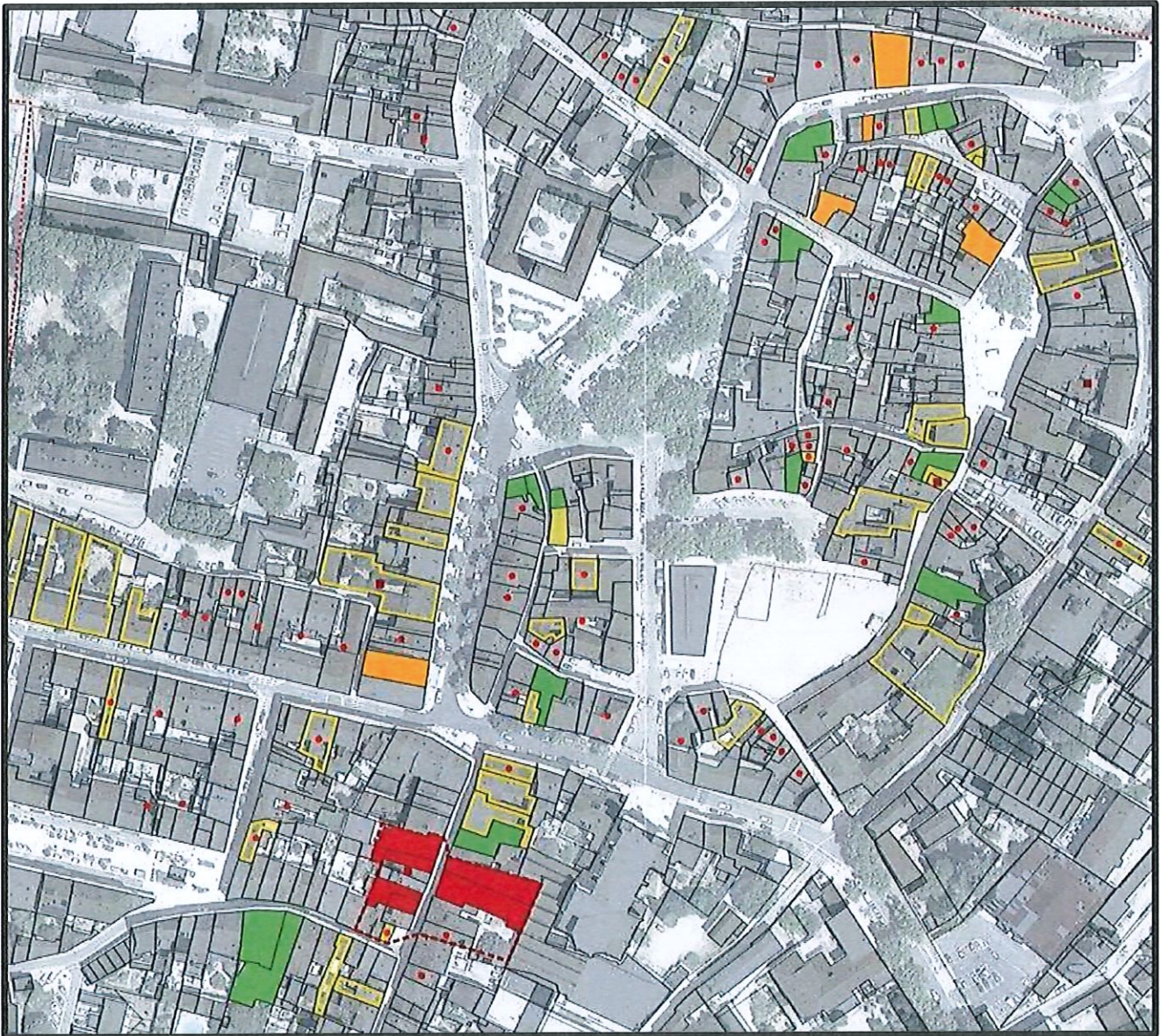


### Liste des rues

Liste des rues du périmètre	
Avenue des Anciens Combattants	Rue du Château
Avenue des Anciens Combattants	Rue du Four
Avenue du Jeu de Ballon	Rue du Général de Gaulle
Avenue Pasteur	Rue du Ménéstrel
Avenue Pasteur	Rue du Noquier
Cours de la République	Rue du Vieux Temple
Cours de la République	Rue Durant
Grand' Rue	Rue Elie Gounelle
Grand' Rue	Rue émile Planchon
Grand' Rue	Rue Faquièrre
Impasse Mazet	Rue Ferdinand Paloc
Impasse Moine	Rue Font de Barry
Place Jules Ferry	Rue Font de Barry
Route du Vigan	Rue Frédéric Mistral
Rue Armand Sabatier	Rue Jean Jaurès
Rue Armand Sabatier	Rue Louis Monna
Rue Berthezène	Rue Louis Monna
Rue Biron	Rue Louis Pierre Saunier
Rue Biron	Rue Louis Pierre Saunier
Rue Catherine et Christian Booth	Rue Louis Stehlé
Rue de Figou	Rue Nouzeran Chevas
Rue de Figou	Rue Portail de Laroque
Rue de l'Albarède	Rue Portail de Laroque
Rue de l'Estrade	Rue Portail de Laroque
Rue de l'Olivette	Rue Saint-Viel
Rue de l'Olivette	Rue Tras la Muraille
Rue de l'Olivette	Rue Vacquerie
Rue des Arts	Ruelle Mazet
Rue des Barrys	Ruelle Planchon
Rue des écoles Républicaines	Traverse des Bassaires
Rue des Maquisards	Traverse Lauret
Rue des Soyex	Traverse Manoe
Rue du Camp Neuf	

## Annexe 2

### EXTRAIT ETUDE PRE-OPERATIONNELLE , ANALYSE DU CENTRE ANCIEN 2022 - MISE EN EVIDENCE DES IMMEUBLES ET ILOTS A TRAITER EN PRIORITE



#### Hierarchisation des immeubles prioritaires

Hierarchie d'intervention	Visite juin juillet 2022
DUP prioritaire	Immeuble Dégradé
DUP nécessaire	Immeuble Dégradé
Ilot rue des Barrys	Immeuble Vacant
Immeuble prioritaire	

Annexe 2

SUIVI FONCIER des immeubles prioritaires à recycler

<b>Ilot des Barrys</b>	<b>Total</b>	<b>Location</b>	<b>Vacant</b>	<b>PO</b>	<b>RS</b>	<b>Non connu</b>
9 rue des Barrys	6	1	2	3		
10 rue des Barrys	3	2	1			
11 rue des Barrys	1	1				
12 rue des Barrys	0					
18 rue des Barrys	2			2		
20 rue des Barrys	2		2			
<b>TOTAL</b>	<b>14</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Immeuble diffus</b>	<b>Total</b>	<b>Location</b>	<b>Vacant</b>	<b>PO</b>	<b>RS</b>	<b>Non connu</b>
11 rue Emile Plançon	6		3	1	1	1
2 rue Vacquerie	3	1	2			
22 rue Jeu de Ballon	1		1			
3 rue du four	3		1		2	
4 Grand rue	2	2				
4 Place Fabre d'Olivet	7	3	3	1		
7 rue Vacquerie						
<b>TOTAL</b>	<b>22</b>	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>1</b>

Cette liste pourra évoluer en fonction des changements observés au cours du suivi (y compris de nouveaux immeubles pourraient être ajoutés à cette liste)

**Liste des immeubles susceptibles de faire l'objet d'une opération VIR**

*NB : Cette liste recoupe en partie celle du suivi foncier des immeubles prioritaires en vue d'un éventuel recyclage.*

Références LOVAC 2021	Adresse à Ganges	Nbre co-propriétaires	Nbre logts en location	Nbre logts en PO	Nbre logts en résidence 2ndaire	Nbre logts vacants	Total logts
Parcelle AE137	2 Grand rue					8	8
34111000AE0025	11 rue Emile Planchon	6		2	1	3	6
34111000AE0067	7 rue Vacquerie					1	1
34111000AE0103	2 rue Vacquerie		1			2	3
34111000AE0231	3 rue du Four				2	1	3
34111000AE0335	6 rue Durand				1		1
34111000AE0442	12 rue des Barrys						
34111000AE0446	20 rue des Barrys	2				1	1
34111000AE0547	22 rue du Jeu de ballon	1				1	1

A la date de finalisation de la présente convention, l'immeuble sis 2 Grand rue (parcelle AE137) fait l'objet d'un projet de réhabilitation dans le cadre d'une VIR. Ce projet en cours d'élaboration prévoit la production de 4 logements à partir de 8 logements vacants initiaux. La mobilisation des crédits Anah dans le cadre de la VIR est estimée à 105 325 €.

*Détail de l'estimation :*

*Superficie totale des logements : 383m<sup>2</sup>*


*Plafond de travaux subventionnables = 383 000€ HT*

*+ 10% MOE = 38 300€*

*Soit un total de dépenses subventionnables de 421 300€ HT*

*Financement maximal de l'Anah : 25% des dépenses subventionnables, soit 105 325€*

### Annexe 3 : Modalités de traitement des signalements d'habitat dégradé (en provenance de l'ARS)

	<b>DD Hérault</b> <b>Unité Prévention et Promotion de la Santé</b> <b>Environnementale</b> <b>Cellules espaces clos</b>	
	Modalités de traitement des signalements d'habitat dégradé (en provenance de l'ARS)	
Avril 2021		

L'ARS adresse par voie électronique le signalement à l'opérateur en mentionnant les informations de base nécessaires à l'instruction du dossier (courriers de plainte, adresse, coordonnées des locataires...)

A réception du signalement, l'opérateur programme une visite technique et sociale en présence ou non d'un agent de l'ARS en fonction de la nature du dossier.

A la suite de la visite, l'opérateur adresse, les éléments suivants à l'adresse : [ars-oc-dd34-habitat@ars.sante.fr](mailto:ars-oc-dd34-habitat@ars.sante.fr):

- Diagnostic non-décence complété avec description des désordres relevés ;
- Planches photographiques des principaux désordres relevés ;
- Liste des désordres faisant apparaître les correspondances infractions (RSD ou futur décret sanitaire)
- Analyse de la situation/orientation (Non-décence, péril, insalubrité, urgence, plomb...);

Ces premiers éléments doivent être adressés au plus tard dans un délai de 3 semaines à compter de la réception du signalement par l'opérateur.

Pour les situations qui relèvent de l'insalubrité et en vue de l'engagement d'une procédure au titre des Code la santé publique (CSP) et Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), une seconde visite pourra être programmée en binôme ARS/opérateur OPAHRU .

Pour ces situations, l'envoi sera complété par les pièces suivantes:

- Plan sommaire/croquis du logement ;
- Relevé de propriété du bien ;
- Diagnostics techniques disponibles (CREP, électricité, gaz...);
- Définition d'une liste de travaux et évaluation du coût de la réhabilitation ;

Ces éléments seront envoyés dans un délai maximal de 3 semaines à compter de cette seconde visite.

**En cas de situation d'urgence**, risque électrique, risque de chute, risque d'intoxication au monoxyde de carbone, absence d'alimentation en eau potable, problèmes d'évacuations des eaux usées, absence de chauffage en plein hiver, l'opérateur signale la situation à l'ARS à la suite de la visite afin qu'une procédure d'urgence soit engagée le cas échéant, pour protéger la santé et la sécurité des occupants.

Lors de chaque visite, **une attention particulière devra être portée sur le risque de saturnisme infantile**. Aussi, pour les immeubles d'avant 1949, qui présenteraient des revêtements dégradés susceptibles de contenir du plomb, soit dans les parties communes, soit dans le logement et en présence d'enfants mineurs fréquentant les parties communes ou le logement, la situation doit être signalée à l'ARS à la suite de la visite.

Dans le cadre du suivi des procédures engagées au titre du CSP et CCH, l'opérateur mettra en place la mission d'accompagnement sanitaire et social prévue dans la convention initiale.

#### Annexe 4 : Dispositif décence de la CAF de l'Hérault



### CONVENTION D'HABILITATION ET DE PARTENARIAT D'UN ORGANISME PUBLIC POUR LA REALISATION DE DIAGNOSTICS VERIFIANT LES CRITERES DE DECENCE DU LOGEMENT

La présente convention est conclue :

ENTRE :

La Caisse d'Allocations Familiales de l'Hérault, 139 avenue de Lodève à Montpellier, représentée par son Directeur Mr Thierry MATHIEU, ci-après désigné « la Caf »

ET

La Ville de Ganges, Plan de l'Ormeau, à Ganges représentée par son Maire, M. Michel FRATISSIER ci-après désignée « Collectivité »

#### PREAMBULE

L'article 85 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) modifie les articles L.542-2 et L.831-3 du code de la sécurité sociale (CSS) pour y introduire un dispositif de conservation des allocations de logement familiales (ALF) et des allocations de logement sociales (ALS) afin d'inciter les bailleurs de logements indécents à effectuer les travaux nécessaires à leur mise en conformité.

Un logement est considéré comme non décent s'il ne répond pas à l'un des trois critères énoncés par le décret n° 2002-120 du 30/01/2002 relatif aux caractéristiques du logement décent :

- l'absence de risque manifeste pour la santé des occupants ;
- l'absence de risque manifeste pour la sécurité physique des occupants ;
- la présence des équipements habituels permettant d'habiter normalement le logement.

Les constats vérifiant les critères de décence des logements peuvent être établis par les organismes payeurs ou par les organismes qu'ils ont habilités. A cette fin, le décret n° 2015-

191 du 18 février 2015 a introduit dans le code de la sécurité sociale les articles R.831-18 et D.542-14-2 qui fixent les conditions d'habilitation.

### ➤ La Ville de Ganges et la lutte contre l'habitat dégradé

La Ville de Ganges s'engage dans une politique forte d'amélioration de l'habitat dans le centre ancien de la commune, action s'inscrivant dans un projet global de revitalisation visant à renforcer l'attractivité de la ville ainsi que son rôle de centralité au sein du territoire (convention Petites villes de demain / Opération de revitalisation de territoire avec l'Etat et contrat Bourg centre avec la Région Occitanie).

Dans ce cadre, la Ville met en place une OPAH-RU poursuivant les principaux objectifs suivants :

- Développer la mixité sociale dans le centre ancien par l'amélioration et la diversification de l'habitat
- Lutter contre l'habitat indigne et non-décent, contre la vacance des logements et contre la précarité énergétique en conjuguant des interventions sur le plan préventif, incitatif et coercitif
- Accompagner les copropriétés en difficulté
- Développer l'adaptation des logements pour les personnes en perte d'autonomie
- Contribuer au renforcement de l'attractivité de Ganges et au renouvellement de son image.

### ➤ La Caisse d'Allocations Familiales de l'Hérault et la lutte contre l'habitat dégradé :

La branche famille, dans le cadre de ses compétences, est un acteur essentiel des politiques de logement qui assure le versement de l'allocation logement.

Le fait de percevoir une aide au logement implique un droit corollaire : celui d'habiter dans un logement répondant aux normes de décence. Le dispositif réglementaire confère aux Caf la vérification des normes de décence.

Les Caf conduisent des actions d'accompagnement en faveur de l'accès à un logement décent, de prévention des impayés et de maintien dans le logement.

Le logement figure parmi un des axes prioritaires de la Caisse d'allocations familiales de l'Hérault. Dans ce cadre, la Caisse d'allocations familiales souhaite mettre en œuvre toutes les actions qui contribueront à offrir à ses allocataires, des conditions de logement dignes, leur permettant de développer un projet familial et social.

La Ville de Ganges et la Caf s'inscrivent ainsi pleinement dans les dispositions issues du décret du 30 janvier 2002, mis en application de la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (Loi SRU), qui définit les caractéristiques du logement décent.



## ARTICLE 1. OBJET DE LA CONVENTION

La Caisse d'allocations familiales de l'Hérault et la Ville de Ganges conviennent de mettre en œuvre un partenariat visant à lutter contre les logements indignes et non décents.

Il importe de rappeler que l'habitat indigne regroupe les immeubles ou locaux d'habitation insalubres, les locaux où des peintures au plomb sont accessibles (saturnisme), les locaux impropres à l'habitation, les logements sous arrêté de mise en sécurité ou traitement de l'insalubrité, ou les mises en sécurité des hôtels meublés. Ces logements, dont le traitement relève principalement de la responsabilité du maire et du préfet, comportent le plus souvent des critères de non décence. Néanmoins, un logement non décent recouvre des situations plus diversifiées en référence au décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

Les différentes étapes du dispositif mises en place sont reprises dans la présente convention, en précisant le rôle de chacune des parties signataires.

La présente convention, et en application de l'article R.831-18 du Code de la Sécurité Sociale, modifié par le décret n°2015-191 du 18/02/2015, a pour objet d'habiliter la Ville de Ganges et par délégation son opérateur OPAH-RU, à vérifier les critères de décence définis par le décret n° 2002-120 du 30/01/2002 et à dresser des constats sur l'état des logements dont les occupants bénéficient d'une aide au logement<sup>4</sup> versée par la Caf. Cette convention vise à mettre en œuvre un dispositif au sein du périmètre de l'OPAH-RU de Ganges (centre ancien), reposant sur des signalements provenant de ses signataires, des partenaires institutionnels ou des locataires / allocataires eux-mêmes.

L'un des objectifs de la convention de lutte contre la non décence des logements est la réalisation de travaux de mise aux normes pour un maintien des familles dans les lieux.

## ARTICLE 2. CHAMP D'INTERVENTION

La loi ALUR permet la conservation des aides au logement versées par les organismes payeurs des aides au logement dès réception d'un constat de non décence et ce, jusqu'à la mise en conformité d'un logement non décent.

Le dispositif a pour objectif la mise aux normes de décence des logements dégradés, à partir de signalements du locataire/allocataire, de la Caf ou d'un tiers, au moyen d'enquêtes sanitaires réalisées par un personnel qualifié de la collectivité (son opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH-RU).

Dans le cadre de la lutte contre les marchands de sommeil la collectivité peut être sollicitée pour mener une visite du logement avec le contrôleur de la Caf.

La collectivité (son opérateur OPAH-RU) réalise dans le respect de la procédure détaillée dans l'article 3 :

- des diagnostics vérifiant les critères de décence des logements et formule des constats relatifs à l'état des logements ;

---

<sup>4</sup> ALF et ALS

### ARTICLE 3. VERIFICATION DES CRITERES DE DECENCE ET REALISATION DES CONSTATS DE NON DECENCE DU LOGEMENT

#### 3.1 Signalement des situations de non décence

Le signalement des situations de non décence s'effectue par trois voies principales :

- un signalement effectué par un locataire directement auprès de la plateforme Histologe.
- un signalement effectué par un locataire directement auprès de la collectivité
- une saisine par la Caf, suite à un signalement d'un tiers.
- un signalement du locataire/allocataire, au moyen du formulaire Caf : Fiche prédiagnostic de l'état du logement (documents en annexe),

Les signalements pourront ainsi être déposés auprès de la collectivité ou de la Caf.

La Caf transmettra les signalements à la collectivité (avec copie à son opérateur OPAH-RU) au besoin.

#### 3.2 Diagnostic-constat décence

La présente action concerne le contrôle de la décence des logements du secteur privé locatif au titre de la résidence principale.

Suite au signalement, la collectivité (son opérateur OPAH-RU) effectue une visite de contrôle des locaux concernés dans un délai de 1 mois, suite au dépôt du signalement sur Histologe, à la saisine de la famille, de la Caf ou d'un tiers.

A ce titre, la vérification des désordres du logement est réalisée par la collectivité (son opérateur OPAH-RU) avec l'assurance que le bailleur et le locataire ont été informés de la réalisation de la visite. Le locataire et le bailleur peuvent se faire représenter le jour de la visite. L'absence du bailleur ou de son représentant le jour de la visite ne fait pas obstacle à l'établissement du constat. Si le bailleur ou son représentant n'est pas présent lors de la visite, la collectivité s'assurera du respect d'une phase contradictoire avec le bailleur.

Le constat de non décence doit faire apparaître les éléments suivants :

- la description pièce par pièce des éléments observés ne répondant pas aux normes de décence, ou pouvant mettre en cause la sécurité physique ou la santé des occupants ainsi qu'un montage photographique (ou tout autre support visuel) portant notamment sur les anomalies ;
- l'indication des éléments à mettre en conformité (travaux à préconiser) en formalisant objectivement les désordres et leurs origines (défaut de conception du bâti, d'entretien du logement, d'entretien des parties communes ou d'un comportement des personnes résidant dans le logement).
- la synthèse des propos rapportés par l'allocataire ou son représentant, éventuellement des occupants présents ;
- la synthèse des éléments rapportés par le syndic de la copropriété jugés utiles à la réalisation du constat ;
- la synthèse des propos rapportés par le bailleur ou son représentant (si celui-ci n'est pas présent lors de la réalisation du diagnostic-constat, les conclusions du constat lui seront transmises pour observation) ;

- une mention indiquant s'il y a une présomption d'insalubrité, de péril ou d'insécurité concernant un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement<sup>5</sup> ;
- une mention informant le locataire et le bailleur que :

*« Les informations collectées sur le logement peuvent faire l'objet d'un traitement informatique par la caisse d'allocations familiales ou dans le cadre de l'outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne (ORTHI). Ces informations peuvent être transmises aux institutions compétentes en matière d'habitat indigne : agence régionale de santé, collectivités territoriales, Fonds de solidarité logement, et être utilisées aux fins d'études, d'enquêtes et de sondages. Vous pouvez exercer votre droit d'accès et de rectification auprès du directeur de la Caf (demande formulée par courrier postal accompagnée d'une preuve d'identité) et dans le cadre d'ORTHI auprès du préfet du département où se situe le logement selon les modalités prévues par l'article 5 de l'arrêté du 30 septembre 2011 portant création d'un traitement de données à caractère personnel relatif à l'habitat indigne et non décent »*

A partir des éléments du diagnostic recueillis lors de la visite, la collectivité (son opérateur OPAH-RU) détermine si le logement est non décent, c'est-à-dire s'il comporte un (ou des) élément(s) non conforme(s) au décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

La collectivité (son opérateur OPAH-RU) rédige un rapport de visite (formulaire «Diagnostic constat décence» en annexe) portant sur les éléments de décence. En fonction des situations rencontrées, le dossier pourra faire l'objet d'un examen plus approfondi dans le cadre du comité technique décence (cf paragraphe 4.5 de la présente convention).

Avant de transmettre le rapport de visite à la Caf, la collectivité adresse un courrier au propriétaire, afin de l'informer des désordres constatés dans le logement et des travaux nécessaires à la sortie de la non décence.

Ce même courrier précise au propriétaire qu'il a un délai de réponse de 15 jours pour faire connaître ses intentions de travaux, auquel cas, un délai de deux mois pourra lui être accordé pour les réaliser, avant toute transmission du diagnostic à la Caf.

En l'absence de manifestation du bailleur ou au terme du délai précité, si les travaux ne sont toujours pas réalisés, le diagnostic sera adressé à la Caf pour conservation de l'aide au logement, sauf pour les dossiers que la collectivité jugera opportun de soumettre au comité technique avant transmission à la Caf.

La collectivité informe la Caf, le cas échéant, des procédures d'initiatives communales envisagées complémentaires (insalubrité, péril, sécurité des équipements communs, risque plomb, respect du Règlement Sanitaire Départemental, ...).

Le constat formulé par la collectivité constitue une appréciation objective et technique du logement au regard des critères de décence définis par le décret du 30 janvier 2002.

---

<sup>5</sup> Le constat fait état d'une présomption d'insalubrité au sens des articles L.1331-22 à L.1331-31 du code de la santé publique, d'une présomption de péril tel que prévu à l'article L.511-1 du code de la construction et de l'habitation ou d'une présomption d'insécurité concernant un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement au sens de l'article L. 123-3 du même code.

La responsabilité de la collectivité ne peut en aucun cas être engagée en raison d'une conservation ou d'une suppression de l'allocation logement pour l'habitation concernée par la présente convention, quand bien même, la décision de la Caf s'appuierait principalement sur cet avis technique.

### 3.3 Effet de la constatation de la non décence sur les aides au logement de la CAF

A réception du constat de non décence, la Caf procède à la conservation de l'allocation logement et à l'information du propriétaire et du locataire. Elle précise notamment à ces derniers que seule, la part à charge de l'allocataire reste due.

La Caf informe le bailleur de l'existence d'aides publiques et des lieux d'information et de conseils pour réaliser les travaux de mise en conformité du logement.

Dès que le constat de mise en conformité du logement est établi par la collectivité (son opérateur OPAH-RU ; Diagnostic-constat décence en annexe), et adressé à la Caf, le montant de l'allocation de logement conservé par l'organisme payeur est versé au propriétaire.

La conservation de l'allocation logement, son maintien et sa restitution sont effectués conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur Loi du 24/03/2014 (art 85/CSS : L 542-2 et L 831-3) : JO du 26/03/2014 / Décret n°2015-191 du 18/02/2015 (JO du 20/02/2015).

Si le logement ne répond toujours pas aux caractéristiques de décence à l'issue du délai de mise en conformité (18 mois), le bénéfice de l'allocation de logement conservée est définitivement perdu.

L'allocation logement peut, à titre exceptionnel, être maintenue par décision de la Caf et conservée par cette dernière, pour une durée de six mois supplémentaires, renouvelable une fois, dans les conditions fixées par décret n°2015-191 du 18/02/2015.

## **ARTICLE 4 : MISE EN OEUVRE DU DISPOSITIF**

### 4.1 Périmètre du dispositif

Le dispositif prévu à l'article 2 sera mis en œuvre au sein du périmètre de l'OPAH-RU de la Ville de Ganges.

### 4.2 Moyens mis en œuvre par la collectivité

La collectivité s'engage à mobiliser l'ensemble de ses moyens internes et les partenariats existants sur son territoire pour permettre l'accès au droit à un logement décent des locataires concernés en mettant en œuvre :

- les moyens d'accompagnement internes (opérateur de l'OPAH-RU) ou externes (ADIL, bailleurs sociaux, services sociaux du Département, ARS, DDTM ...);
- toutes les procédures réglementaires relatives au respect du Code de la Santé Publique et du Règlement Sanitaire Départemental.

#### 4.3 Moyens mis en œuvre par la Caf de l'Hérault

La Caf de l'Hérault s'engage à prendre en charge l'information des ménages dans leur démarche d'accès aux droits.

Lorsque le signalement est directement effectué par l'allocataire ou un tiers auprès de la Caf de l'Hérault, le pôle logement de la Caf en charge du traitement de la non décence réceptionne le signalement, transmet une copie à la collectivité et à son opérateur OPAH-RU pour réalisation de la visite du logement et établissement du rapport de visite par la collectivité (son opérateur OPAH-RU).

A réception du constat décence, en cas de non décence avérée, le pôle logement de la Caf procède à l'enregistrement sur le dossier de l'allocataire qui aura pour effet de conserver le droit à l'aide au logement jusqu'à la réalisation des travaux.

A réception du constat de conformité adressé dans le délai des 18 mois par la collectivité, le rappel de l'aide au logement conservée sera versé au bailleur.

Il est convenu que la collectivité et la Caf articulent étroitement leurs interventions afin d'assurer un suivi des situations sur le plan social et réglementaire, par la mise en place d'un comité technique (paragraphe 4.5)

#### 4.4 Suivi de l'activité

Un tableau de suivi de l'activité est mis en place entre la collectivité et la Caf de l'Hérault. Il permet de recenser et de suivre les dossiers pris en charge par la collectivité. Il fait l'objet d'une mise à jour mensuelle par les deux parties.

#### 4.5 Le comité technique

Afin de s'assurer du bon fonctionnement du présent dispositif, un comité technique (comité local de lutte contre l'habitat dégradé) regroupant les services concernés sera constitué et se réunira, à la demande de la collectivité, au moins trimestriellement.

Les représentants au comité technique sont :

la collectivité et son opérateur OPAH-RU,  
la Caf de l'Hérault,  
tout autre partenaire dont la présence peut être utile à l'avancée du dossier.

Les représentants de la collectivité et de la Caf feront le point sur les visites effectuées, examineront, si besoin, les diagnostics établis, orienteront vers les services compétents en charge de l'accompagnement social, et présenteront l'état d'avancement des dossiers aux autres membres du comité technique.

Les décisions nécessaires à la résolution des problématiques rencontrées seront prises en coordination avec l'ensemble des partenaires présents.

Chaque partenaire du comité technique sera force de proposition dans le respect de ses missions institutionnelles.

L'adhésion de la famille restera un élément incontournable dans toutes les étapes du dispositif.

Le comité technique pourra formuler des adaptations et évolutions du dispositif au comité de pilotage.

#### 4.6 Le comité de pilotage

Un bilan annuel du dispositif sera établi par le comité de pilotage composé des représentants de la collectivité et de la Caf de l'Hérault. Celui-ci se réserve la possibilité d'inviter des partenaires qu'il jugerait opportun d'associer.

Réuni par la Caf, il sera le lieu de propositions, d'ajustements et d'adaptations des règles définies, sur la base des évaluations du comité technique, et pourra ainsi définir les perspectives d'un renouvellement du dispositif.

### **ARTICLE 5 : VERIFICATION DE L'EXPERTISE TECHNIQUE MOBILISEE PAR LA COLLECTIVITE**

La collectivité, en qualité d'organisme public intervenant au titre de la lutte contre l'habitat indigne, apporte et garantit, à travers son opérateur OPAH-RU, les conditions requises en matière d'expertise professionnelle, de régularité au regard des obligations fiscales et sociales pour être habilitée à réaliser des constats de non décence des logements.

### **ARTICLE 6 : MODALITES DE REVISION DE LA CONVENTION**

La présente convention peut être révisée, par avenant, conjointement décidé par les deux parties.

### **ARTICLE 7 : RENOUVELLEMENT ET RESILIATION**

La présente convention est valable pour une durée d'un an à compter de sa signature et se renouvellera par tacite reconduction.

Chaque signataire se réserve la possibilité de résilier la présente convention à tout moment. Il devra alors en informer par courrier motivé, 3 mois à l'avance et transmettre dans ce délai, la décision motivée de leur organe délibérant (le Conseil municipal de Ganges et le Directeur pour la Caf de l'Hérault).

La résiliation interviendra sans préjudice de tous autres droits et de tous dommages et intérêts.

### **ARTICLE 8 : DUREE**

La présente convention est conclue pour une durée d'un an et sera renouvelée par tacite reconduction jusqu'au terme de l'OPAH-RU.

## ARTICLE 9 : DISPOSITION FINANCIERE

Une contribution financière est allouée par la Caf à la collectivité, à raison de 150 € par dossier, selon les modalités suivantes :

- pour un public allocataire Caf, bénéficiaire d'une aide au logement à caractère social ou familial (parc privé non conventionné),
- pour un dossier ayant fait l'objet d'une visite par l'opérateur désigné par la collectivité, ayant conclu à une non décence du logement.

Quelle que soit l'issue de la procédure, même en cas de non réalisation des travaux par le bailleur, considérant que la collectivité met tout en œuvre pour accompagner le bailleur dans la mise aux normes du logement, la contribution financière sera versée.

Cette contribution interviendra dans la limite de 10 diagnostics par an. Ce chiffre pourra être réactualisé au moment du renouvellement de la convention, en fonction des besoins et en accord avec les signataires.

Le règlement sera effectué deux fois par an sur la base du tableau de suivi.

## ARTICLE 10 : SECURITE ET CONFIDENTIALITE DES DONNEES

L'ensemble des professionnels intervenant dans les étapes du dispositif s'engagent à respecter le secret de confidentialité. Les informations portées à leur connaissance sont confidentielles et ne doivent pas être divulguées à un tiers.

La collectivité reconnaît avoir pris connaissance des modalités ci-dessus constitutives de la présente convention et les accepte. /

Il est établi un original de la présente convention pour chacun des signataires.

Fait à ... le, en 2 exemplaires

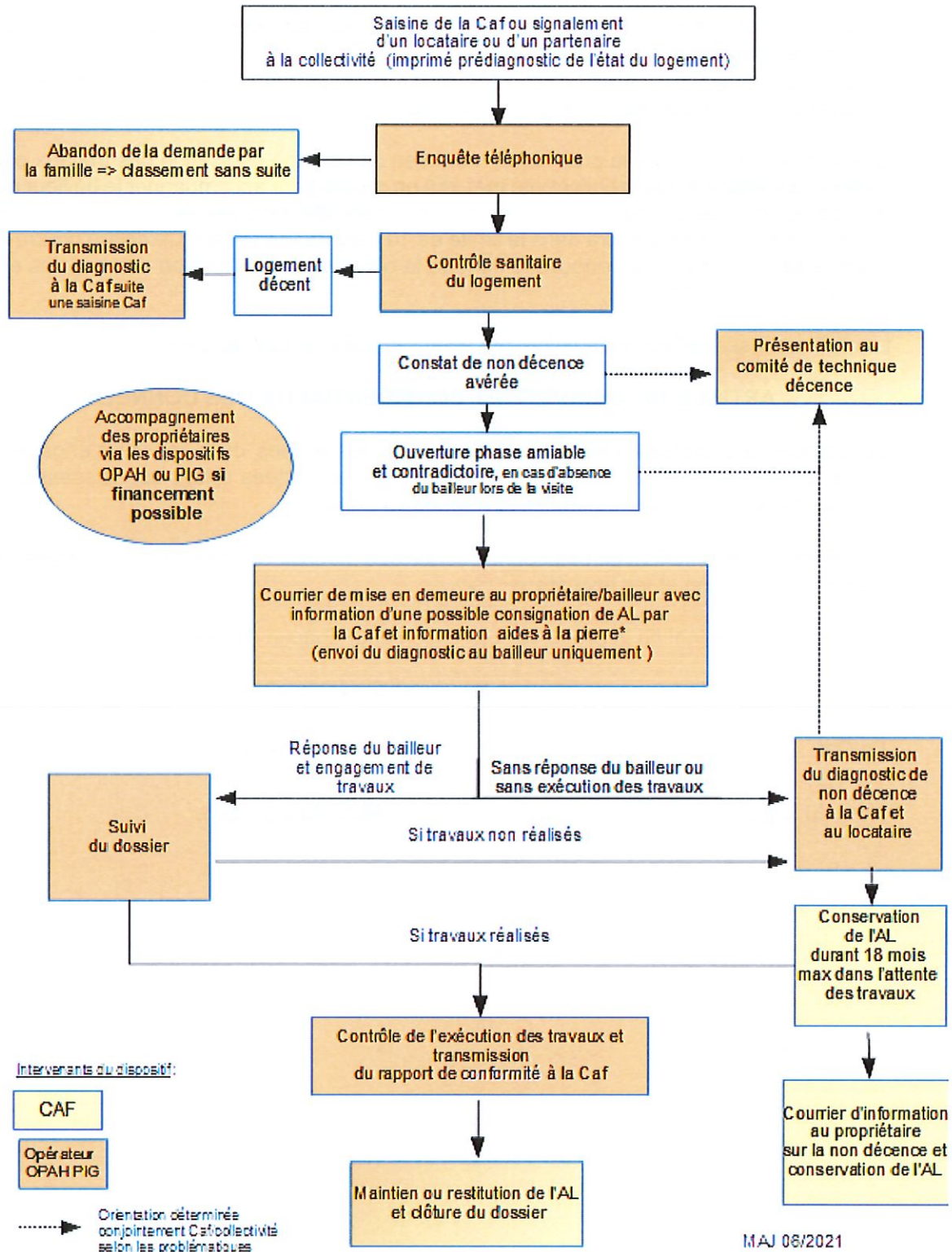
La Caf,

La collectivité

Nom du signataire

Nom du signataire

## Dispositif Action Décence





## Annexe 5 : Projet de règlement des aides communales

### OPAH-RU- Centre ancien de Ganges

#### Règlement communal des aides en faveur de la réhabilitation des logements privés sur le centre ancien de Ganges

##### Article 1 : Objectifs

Avec l'Etat, l'ANAH (Agence nationale de l'habitat), le Département de l'Hérault et la CAF de l'Hérault (compléter éventuellement avec les autres partenaires signataires de la convention OPAH-RU), la Ville de Ganges met en place une OPAH-RU (Opération programmée d'amélioration de l'habitat – Renouvellement urbain) pour la période 2024/2028. L'objectif de ce programme est d'améliorer l'habitat dans le centre ancien de la commune, notamment à travers des aides attribuées aux propriétaires de logements privés pour la réalisation de leur projet de travaux.

Dans le cadre de l'OPAH-RU, la Ville a souhaité apporter des aides complémentaires à celles de l'ANAH et du Département pour renforcer le soutien auprès :

- Des propriétaires occupants faisant face à des travaux lourds pour résorber des situations d'habitat indigne (occupé) ou très dégradé (vacant et projet d'acquisition / réhabilitation en vue de l'occupation du logement.
- Des propriétaires occupants pour la réalisation de travaux d'économie d'énergie.
- Des propriétaires bailleurs pour la réalisation de travaux lourds en vue de résorber des situations d'habitat indigne ? (occupé) ou très dégradé (vacant).
- Des propriétaires bailleurs pour la réalisation de travaux d'économie d'énergie permettant de sortir des catégories E, F, G (DPE).
- Des syndicats de copropriété, pour la réalisation de travaux sur les parties communes de copropriétés reconnues dégradées.

Un programme d'aide à la restauration et valorisation de façades est également mise en place en partenariat avec la Région Occitanie. Il fait l'objet d'un règlement distinct.

##### Article 2 : Le Périmètre de l'OPAH-RU

Sont éligibles les immeubles et logements dont l'adresse est située dans le périmètre de l'OPAH-RU figurant en annexe du présent règlement.

##### Article 3 : Le public éligible

Les aides communales sont complémentaires aux aides de l'ANAH pour les projets de travaux, des propriétaires et syndicat de copropriétaire ayant été agréés par l'ANAH.

Peuvent bénéficier des aides communales, les demandeurs répondant aux conditions de l'Anah, ayant obtenu une aide de l'ANAH et dont les travaux ne sont pas réalisés :

- les propriétaires occupants
- les bailleurs
- les syndicats de copropriété

#### Article 4 : Travaux éligibles, plafonds et taux d'intervention

Les travaux éligibles et leur plafond sont identiques à ceux de l'ANAH.

Les honoraires de maîtrise d'œuvre sont subventionnés au même taux que le dossier travaux. L'assiette des dépenses éligibles aux aides communales est identique à celle de l'ANAH.

La Ville ne pourra pas apporter son concours financier à un projet qui n'aurait pas été validé par l'ANAH.

Pour les propriétaires occupants :

Les taux d'aide et les plafonds appliqués par la Ville sont les suivants :

Nature des travaux	Plafond éligible HT	Niveau des revenus	Taux d'aide	Plafond de la subvention
Projet travaux lourds (LTD)	50 000 €	TM (1)	15%	7 500 €
		M (1)	10%	5 000 €
Travaux de lutte contre l'habitat indigne (LHI)	62 500 €	TM	15%	7 500 €
	50 000 €	M	10%	5 000 €
Sécurité/salubrité	20 000 €	TM	15%	
		M	10%	
Energie (2)	35 000 €	TM	5%	1 500 €
		M	5%	1 500 €

(1) TM : Très Modeste ; M Modeste

(2) Seuls les dossiers donnant lieu à MPRS sont éligibles. Travaux d'économies d'énergie permettant d'améliorer les performances énergétiques du logement d'au moins 35 % (évaluation avant et après travaux).

### Pour les propriétaires bailleurs

Les taux d'aide et les plafonds appliqués par la Ville sont les suivants :

Nature des travaux	Type de Loyer	Taux d'aide	Plafond de la subvention
Travaux lourds LHI/LTD /Securite salubrité	LOC1	30%	12 000 €
Économie d'énergie	LOC1	15%	4 000 €

### Pour les copropriétés

Les taux d'aide et les plafonds appliqués par la Ville sont les suivants :

Nature des travaux	Taux d'aide	Plafond de la subvention
Copropriété dégradées TD	20%	11 000 €
Copropriété dégradées D	20%	11 000 €

### Article 5 : Avances, acomptes et délai de validité des subventions.

Les avances, les acomptes et le délai de validité des subventions sont identiques à ceux définis par l'ANAH.

Annexe 6 : Modalités d'interventions Anah + CD 34 + Commune

**Modalités d'interventions**

1- Tableau des aides en faveur des propriétaires occupants

Nature des travaux subventionnés		Plafond de travaux	Taux de subvention ANAH	Primes complémentaires ANAH	CD34	Commune Ganges
Projet de travaux lourds	Logement très dégradés (LTD) projet de travaux lourds pour réhabiliter un logt très dégradé	50 000€ HT	50% TM 35 % M	Prime passoire thermique Etiquette G ou F sortie min E 1 500€  Prime BBC Etiquette max C sortie A ou B 1 500€	20% TM 15% M	15% TM (Plaf. 7 500€) 10% M (Plaf. 5 000€)
	Lutte contre habitat indigne (LHI) projet de travaux lourds pour réhabiliter un logt indigne occupé	62 500 € HT 50 000 € HT	60 % TM 35 % M		20% TM 15% M	15% TM (Plaf. 7 500€) 10% M (Plaf. 5 000€)
Projet de travaux de rénovation énergétique	Maprimerénov' Sérénité	30 000 € HT	50 % TM 35 % M		10% TM 0% M	5% TM (Plaf. 1 500€) 5% M (Plaf. 1 500€)
Autres projets	Petite LHI projet de travaux lourds pour réhabiliter un logt indigne occupé	20 000 € HT	60 % TM 35 % M		20% TM 15% M	15% TM 10% M
	Maintien à domicile		50 % TM 35 % M	10% TM 10% M		
	Autres travaux *	20 000 € HT	35 % TM 20 % M	-		

(\*) La catégorie « Autres travaux » n'est prioritaire que pour le financement individuel des travaux situés en copropriétés en difficulté.

## 2- Tableau des aides en faveur des propriétaires bailleurs

Nature des travaux subventionnés		Plafond de travaux	Taux de subvention ANAH	Primes complémentaires ANAH	Prime Intermédiation locative ** (PIL)	CD 34	Commune Ganges
Projet travaux lourds logement indigne ou très dégradé		1000€ HT/m <sup>2</sup> /logt (limite 80m <sup>2</sup> )	LOC 3 – 45 % LOC 2 – 40 % LOC 1 – 35 %				LOC 1 – 30 % Plaf. 12 000€ Y compris Sécurité/ salubrité
Projet travaux d'amélioration	Sécurité/salubrité	750€ HT/m <sup>2</sup> /logt (limite 80m <sup>2</sup> )	LOC 3 – 45 % LOC 2 – 40 % LOC 1 – 35 %	<b>Prime Habiter Mieux :</b> 1 500€/logt si gain énergétique > 35% ou 2 000€/logt si passoires thermiques	1 000€/logt Si LOC 2 ou LOC 3 avec IML + 1000€/logt Si mandat de gestion + 1000€/logt Si surface < 40m <sup>2</sup>	15% LOC 3 10% LOC 1	
	Autonomie de la personne						
	Dégradation moyenne		LOC 3 – 35 % LOC 2 – 30 % LOC 1 – 25 %				
	Energie						LOC 1 -15% plaf. 4.000€
	Suite procédure RSD ou contrôle décence						
	Transformation d'usage						

(\*) Si le logement présente un gain énergétique d'au moins 35%

3- Tableau des aides en faveur des syndicats de copropriétaires

Cas dans lesquels le syndicat de copropriétaires peut bénéficier d'une aide	Plafond des travaux subventionnables	Taux maximal	+ Primes MPR Copro par logements si gain énergétique de 35%	Majoration du taux de l'aide	Commune Ganges
Travaux de rénovation énergétique (Copro fragile, MPR copro)	25 000€/logt	25% (aide socle) Sous réserve d'un gain énergétique de 35%			%
Travaux réalisés sur un immeuble situé dans le périmètre d'une OPAH-CD d'une opération programmée	Pas de plafond	35% + 20 % Ou 50% + 20% (situations de dégradation très importante ou existence avérée de désordres structurels)	Prime « passoire thermique » 500€ + Prime « BBC » 500€ + Primes individuelles (demande collective fait par mandataire commun) : PO TM : 3 000€ PO M : 1 500€ + <b>Pour les copropriétés fragiles ou en difficultés</b> Prime 3000€ (valorisation obligatoire CEE par ANAH)	Taux pouvant être porté jusqu'à 100% du montant HT travaux subventionnables pour travaux urgents  Taux pouvant être majoré en cas de cofinancement de collectivités territoriales d'au moins 5% du montant HT des travaux subventionnables	20% plaf. 11 000€
Travaux réalisés dans le cadre d'un PDS (y compris travaux à réaliser en urgence en phase d'élaboration du PDS)	Pas de plafond	50% + %			%
Administration provisoire et administration provisoire renforcée (art.29.1 et 29.11 de la loi du 10 juillet 1965) : travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété	Pas de plafond Travaux limités à ceux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété	50%			%
Mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, saturnisme, péril, sécurité des équipements communs)	Pas de plafond Travaux limités à ceux nécessaires pour lever la procédure ou mettre fin à la situation d'habitat indigne	50%			%
Travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble	20 000€ par accès d'immeuble Modifié et rendu adapté	50%			









République Française  
Département de l'Hérault  
Extrait du registre des délibérations  
Commune de Ganges

Date de la Convocation : 11 décembre 2023      Séance du lundi 18 décembre 2023

Présents : 14  
Absents : 6  
Représentés : 7

Votes : 21  
Pour : 21  
Contre : 0  
Abstention : 0

L'an deux mille vingt trois  
et le lundi dix-huit décembre à 18h30,  
le Conseil Municipal de la Commune, dûment convoqué  
s'est réuni en session ordinaire,  
sous la présidence de Monsieur Michel FRATISSIER, Maire

Présents : M. FRATISSIER, Maire, MM. FABRIER, HOST B, Mmes SANTNER, VIALA, Adjoint, MM BOUDOU, FRANCOIS, SOULAGES, VIDAL, Mmes AURIERES-VIALLA, LECONTE, LETERTRE, HOST N, VINCENT, Conseillers Municipaux.

Absents représentés : Mme FINO par M. SOULAGES, Mme EL GHOUCHE par Mme LECONTE, M. CAUMON par M. FABRIER, M. CANARD par Mme VINCENT, M. RIGAUD par Mme AURIERES-VIALLA, Mme VIGNAL par Mme SANTNER, M. VIVANCOS par M. FRATISSIER.

Absents Excusés : M. ASDIH, M. CHANTON, M. ESTEVE, M. FAUCHEUR, Mme KNIPPER-GERARD, M. SABATIER.

**Objet 17 : Adoption du règlement communal des aides en faveur de la réhabilitation des logements privés sur le centre ancien de Ganges-OPAH-RU 2023/2028**

La Ville met en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur le centre ancien de la commune, pour une durée de 5 ans (de décembre 2023 à décembre 2028). Ce programme de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) fait l'objet d'une convention avec l'Etat, l'ANAH, le Conseil départemental de l'Hérault et la CAF de l'Hérault. L'ambition de cette OPAH-RU est de mener une action forte d'amélioration de l'habitat et de favoriser le développement de la mixité sociale au sein du centre ancien.

Dans le cadre de l'OPAH-RU, des aides financières pourront être attribuées aux propriétaires pour la réalisation de projets de travaux de réhabilitation de logements ou d'immeubles, de rénovation énergétique, ou encore d'adaptation des logements à la perte d'autonomie de leurs occupants.

En complément des aides de l'ANAH et du Département de l'Hérault, il est proposé de mettre en place des aides destinées à apporter un soutien renforcé auprès :

- Des propriétaires occupants faisant face à des *travaux lourds pour résorber des situations d'habitat indigne (occupé) ou très dégradé (vacant et projet d'acquisition / réhabilitation en vue de l'occupation du logement)*
- Des propriétaires occupants pour la réalisation de *travaux d'économie d'énergie*
- Des propriétaires bailleurs (catégorie LOC1 de l'ANAH correspondant aux niveaux de loyers conventionnés et aux plafonds de ressources des locataires les plus élevés) pour la *réalisation de travaux lourds en vue de résorber des situations d'habitat indigne (occupé) ou très dégradé (vacant)*
- Des propriétaires bailleurs (catégorie LOC1 de l'ANAH) pour la réalisation de *travaux d'économie d'énergie permettant de sortir des catégories E, F, G*



- Des syndicats de copropriété de copropriétés en difficulté, pour la réalisation de travaux sur les parties communes.

Le règlement des aides communales joint à la présente note précise les conditions d'attribution de ces subventions, et notamment les taux et plafonds de subventions.

*Les aides financières de la Ville ne pourront intervenir qu'en complément de celles de l'ANAH, pour des projets de travaux qui auront été agréés par l'ANAH.*

Les aides seront attribuées dans la limite des enveloppes budgétaires prévisionnelles affectées à l'OPAH-RU par la Ville. Elles correspondront à des *crédits inscrits en section d'investissement du budget de la collectivité.*

Les montants prévisionnels des aides communales durant les 5 années de l'OPAH-RU s'établissent comme suit :

	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Aides aux travaux	61.750€	115.250€	126.250€	138.250€	145.750€	587.250€

Il est proposé au Conseil municipal :

- D'APPROUVER dans tout son contenu le règlement communal des aides en faveur de la réhabilitation des logements privés sur le centre ancien de Ganges, dans le cadre de l'OPAH-RU 2023/2028 ;
- D'AUTORISER Monsieur le Maire à faire le nécessaire pour assurer la parfaite exécution de ce règlement.

*Après en avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil Municipal décide :*

- *D'APPROUVER dans tout son contenu le règlement communal des aides en faveur de la réhabilitation des logements privés sur le centre ancien de Ganges, dans le cadre de l'OPAH-RU 2023/2028 ;*
- *D'AUTORISER Monsieur le Maire à faire le nécessaire pour assurer la parfaite exécution de ce règlement.*

Ainsi fait et délibéré le jour, mois et an que dessus  
Pour copie conforme

Le Maire,

Michel FRATISSIER





## OPAH-RU 2023/2028

### Règlement communal des aides en faveur de la réhabilitation des logements privés sur le centre ancien de Ganges

#### Article 1 : Objectifs

Avec l'Etat, l'ANAH (Agence nationale de l'habitat), le Département de l'Hérault et la CAF de l'Hérault), la Ville de Ganges met en place une OPAH-RU (Opération programmée d'amélioration de l'habitat – Renouvellement urbain) pour la période comprise entre décembre 2023 et décembre 2028. L'objectif de ce programme est d'améliorer l'habitat dans le centre ancien de la commune, notamment à travers des aides attribuées aux propriétaires de logements privés pour la réalisation de leur projet de travaux.

Dans le cadre de l'OPAH-RU, la Ville a souhaité apporter des aides complémentaires à celles de l'ANAH et du Département pour renforcer le soutien auprès :

- Des propriétaires occupants faisant face à des travaux lourds pour résorber des situations d'habitat indigne (occupé) ou très dégradé (vacant et projet d'acquisition / réhabilitation en vue de l'occupation du logement).
- Des propriétaires occupants pour la réalisation de travaux d'économie d'énergie.
- Des propriétaires bailleurs pour la réalisation de travaux lourds en vue de résorber des situations d'habitat indigne (occupé) ou très dégradé (vacant).
- Des propriétaires bailleurs pour la réalisation de travaux d'économie d'énergie permettant de sortir des catégories E, F, G (DPE).
- Des syndicats de copropriété, pour la réalisation de travaux sur les parties communes de copropriétés reconnues dégradées.

Un programme d'aide à la restauration et valorisation de façades est également mise en place en partenariat avec la Région Occitanie. Il fait l'objet d'un règlement distinct.

#### Article 2 : Périmètre de l'OPAH-RU

Sont éligibles les immeubles et logements dont l'adresse est située dans le périmètre de l'OPAH-RU figurant en annexe du présent règlement.

#### Article 3 : Public éligible

Les aides communales sont complémentaires aux aides de l'ANAH pour les projets de travaux ayant été agréés par l'ANAH.

Peuvent bénéficier des aides communales les demandeurs répondant aux conditions de l'ANAH, ayant obtenu une aide de l'ANAH et dont les travaux n'ont pas encore été réalisés :

- les propriétaires occupants
- les propriétaires bailleurs
- les syndicats de copropriété

#### Article 4 : Travaux éligibles, plafonds et taux d'intervention

Les aides communales interviendront exclusivement dans le cadre de l'OPAH-RU, qui fait l'objet d'une convention entre la Ville de Ganges, l'Etat, l'ANAH, le Département de l'Hérault et la CAF de l'Hérault pour la période comprise entre décembre 2023 et décembre 2028.

Les aides communales ne pourront être attribuées que dans la limite des enveloppes budgétaires prévisionnelles de la Ville. Elles correspondront à des crédits inscrits en section d'investissement du budget de la collectivité.

Les travaux éligibles et leur plafond sont identiques à ceux de l'ANAH.  
 Les honoraires de maîtrise d'œuvre sont subventionnés au même taux que le dossier travaux.  
 L'assiette des dépenses éligibles aux aides communales est identique à celle de l'ANAH.

La Ville ne pourra pas apporter son concours financier à un projet qui n'aurait pas été validé par l'ANAH.

#### Pour les propriétaires occupants :

Les taux d'aide et les plafonds appliqués par la Ville sont les suivants :

Nature des travaux	Plafond éligible HT	Niveau des revenus	Taux d'aide	Plafond de la subvention
Projet travaux lourds (LTD)	50 000 €	TM (1)	15%	7 500 €
		M (1)	10%	5 000 €
Travaux de lutte contre l'habitat indigne (LHI)	62 500 €	TM	15%	7 500 €
	50 000 €	M	10%	5 000 €
Sécurité/salubrité	20 000 €	TM	15%	
		M	10%	
Energie (2)	35 000 €	TM	5%	1 500 €
		M	5%	1 500 €

(1) TM : Très Modeste ; M Modeste

(2) Seuls les dossiers donnant lieu à MPRS sont éligibles. Travaux d'économies d'énergie permettant d'améliorer les performances énergétiques du logement d'au moins 35 % (évaluation avant et après travaux).

### Pour les propriétaires bailleurs

Les taux d'aide et les plafonds appliqués par la Ville sont les suivants :

Nature des travaux	Type de Loyer	Taux d'aide	Plafond de la subvention
Travaux lourds LHI/LTD /Securite salubrité	LOC1	30%	12 000 €
Économie d'énergie	LOC1	15%	4 000 €

### Pour les copropriétés

Les taux d'aide et les plafonds appliqués par la Ville sont les suivants :

Nature des travaux	Taux d'aide	Plafond de la subvention
Copropriétés dégradées TD	20%	11 000 €
Copropriétés dégradées D	20%	11 000 €

### Article 5 : Acomptes et délai de validité des subventions

Les travaux devront être achevés dans un délai de 3 ans à compter de la date de notification de la subvention.

Un acompte de 40% de la subvention pourra être versé sur présentation de factures correspondant à un minimum de 40% de l'assiette des dépenses éligibles du projet.

Le versement du solde de la subvention interviendra à l'achèvement du projet, sur présentation de factures. Il sera conditionné par la conformité des travaux réalisés avec le projet soutenu.

Aucune avance ne pourra intervenir avant le démarrage des travaux.







République Française  
Département de l'Hérault  
Extrait du registre des délibérations  
Commune de Ganges

Date de la Convocation : 11 décembre 2023      Séance du lundi 18 décembre 2023

Présents : 14  
Absents : 6  
Représentés : 7

Votes : 21  
Pour : 21  
Contre : 0  
Abstention : 0

L'an deux mille vingt trois  
et le lundi dix-huit décembre à 18h30,  
le Conseil Municipal de la Commune, dûment convoqué  
s'est réuni en session ordinaire,  
sous la présidence de Monsieur Michel FRATISSIER, Maire

Présents : M. FRATISSIER, Maire, MM. FABRIER, HOST B, Mmes SANTNER, VIALA, Adjoint, MM BOUDOU, FRANCOIS, SOULAGES, VIDAL, Mmes AURIERES-VIALLA, LECONTE, LETERTRE, HOST N, VINCENT, Conseillers Municipaux.

Absents représentés : Mme FINO par M. SOULAGES, Mme EL GHOUCHE par Mme LECONTE, M. CAUMON par M. FABRIER, M. CANARD par Mme VINCENT, M. RIGAUD par Mme AURIERES-VIALLA, Mme VIGNAL par Mme SANTNER, M. VIVANCOS par M. FRATISSIER.

Absents Excusés : M. ASDIH, M. CHANTON, M. ESTEVE, M. FAUCHEUR, Mme KNIPPER-GERARD, M. SABATIER.

**Objet 18 : Adoption du règlement administratif, technique et financier du programme façades**

Dans le cadre de son projet de revitalisation, la Ville souhaite renforcer la qualité urbaine du centre ancien et améliorer l'habitat. Elle met en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU) pour une durée de 5 ans (de décembre 2023 à décembre 2028).

Parmi les leviers d'action retenus dans l'OPAH-RU, la Ville a prévu de renouveler son programme d'aide à la réhabilitation des façades du centre ancien. Le nouveau dispositif est mis en place en partenariat avec la Région Occitanie, qui l'abondera financièrement en 2024 dans le cadre du contrat Bourg centre 2022/2028.

*Un règlement administratif, technique et financier a été établi conjointement avec la Région en vue de définir les conditions et les modalités d'accès à l'aide financière prévue par le nouveau « Programme façades ». Il se substituera au règlement actuellement en vigueur. Le nouveau règlement est joint à la présente note.*

Le programme est destiné à *aider les propriétaires à procéder à la restauration complète et la valorisation des façades de leur immeuble visibles depuis l'espace public, au sein du périmètre annexé au règlement.*

Parmi les conditions fixées, le règlement stipule que *les logements compris dans l'immeuble doivent respecter les 12 points clés du décret relatif aux caractéristiques du logement décent (décret n°2002-120 du 30 janvier 2002)*. Il détermine par ailleurs la nature des travaux éligibles à l'aide financière.

Une « commission façades » sera chargée de l'examen des demandes de subvention et du suivi du programme. Elle sera composée d'élus municipaux, de techniciens (notamment le service



Urbanisme), de l'opérateur de la Ville en charge de l'OPAH-RU, du CAUE de l'Hérault, ainsi que de représentants de la Région.

L'aide financière de la Ville s'élève à 25% du montant HT des dépenses de travaux éligibles par bâtiment, sans excéder 5.000€.

Le taux de financement de la Région Occitanie s'établit également à 25 %. La participation financière de la Région s'applique exclusivement aux dossiers déposés jusqu'au 30 août 2024 inclus et acceptés par la commission façades, lors de sa réunion la plus proche de cette échéance (avant le 13 septembre 2024).

La Ville versera la subvention en une seule fois à l'achèvement des travaux, sur présentation des factures acquittées correspondant aux dépenses éligibles et sous réserve de conformité des travaux au projet soutenu. Pour les dossiers déposés jusqu'au 30 août 2024 inclus, la subvention versée par la Ville inclura la participation financière de la Région.

En janvier 2024, la Ville adressera à la Région une demande de financement au titre du « Dispositif en faveur de la requalification des façades dans les communes Bourgs-Centres » sur la base d'un prévisionnel des projets soutenus. En septembre 2024, la demande de financement sera ajustée selon les dossiers déposés jusqu'au 30 août 2024 inclus et acceptés par la commission façades. La Ville avancera donc la participation financière de la Région, qui lui sera restituée à partir de 2025 via le financement octroyé selon la réalisation effective des projets et les montants versés par la Ville.

Les aides financières seront attribuées dans la limite des enveloppes budgétaires prévisionnelles affectées au Programme façades par la Ville. Elles correspondront à des crédits inscrits en section d'investissement du budget de la collectivité.

Le nombre de dossiers prévisionnel a été estimé à 5 par an, soit 25 durant les 5 années de l'OPAH-RU. Pour ce qui concerne la part Ville (hors avance de la participation financière de la Région), les montants prévisionnels s'établissent donc à 25.000€ par an et à 125.000€ sur l'ensemble de la période, la subvention de la Ville étant plafonnée à 5.000€ par projet.

Il est proposé au Conseil municipal :

- D'APPROUVER dans tout son contenu le règlement administratif, technique et financier du Programme façades ;
- D'AUTORISER Monsieur le Maire à faire le nécessaire pour assurer la parfaite exécution de ce règlement ;
- D'AUTORISER Monsieur le Maire à effectuer une demande de subvention auprès de la Région Occitanie – Pyrénées Méditerranée au titre du « Dispositif en faveur de la requalification des façades dans les communes Bourgs-Centres »

Après en avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil Municipal décide :

- D'APPROUVER dans tout son contenu le règlement administratif, technique et financier du Programme façades ;
- D'AUTORISER Monsieur le Maire à faire le nécessaire pour assurer la parfaite exécution de ce règlement ;
- D'AUTORISER Monsieur le Maire à effectuer une demande de subvention auprès de la Région Occitanie – Pyrénées Méditerranée au titre du « Dispositif en faveur de la requalification des façades dans les communes Bourgs-Centres »



Ainsi fait et délibéré le jour, mois et an que dessus  
Pour copie conforme

Le Maire,  
Michel FRATISSIER







**VILLE DE  
GANGES**

**PROGRAMME FAÇADES  
COMMUNE DE GANGES  
ANNEXE 1 : PÉRIMÈTRE DU DISPOSITIF**

Accusé de réception en préfecture  
034-21341115-20231219\_C00161816\_C0E  
Date de dépôt en préfecture : 20/12/2023  
Date de réception préfecture : 20/12/2023









# « PROGRAMME FAÇADES »

RÈGLEMENT  
ADMINISTRATIF, TECHNIQUE ET FINANCIER  
POUR LE SUIVI DU PROGRAMME ET L'ATTRIBUTION DES AIDES

COMMUNE DE GANGES

## SOMMAIRE

### 1- PRESENTATION DU PROGRAMME

- 1.1- Contexte
- 1.2- Objectifs

### 2- CONDITIONS D'ACCÈS À L'AIDE CONJOINTE

- 2.1- Périmètre d'intervention
- 2.2- Conditions de propriété et de situation de l'immeuble concerné
- 2.3- Cadre réglementaire à respecter
- 2.4- Types de bâtis éligibles
- 2.5- Nature des travaux éligibles

### 3- MODALITÉS D'ACCÈS À L'AIDE CONJOINTE

- 3.1- Pilotage de l'opération et acteurs impliqués
- 3.2- Modalités de calcul de l'aide financière
- 3.3- Validité de la subvention
- 3.4- Modalités de paiement des subventions
- 3.5- Cumul des subventions
- 3.6- Démarches à suivre par le demandeur
- 3.7- Pièces à joindre au dossier de demande d'aide
- 3.8- Engagements du demandeur
- 3.9- Communication

### 4- PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

## **1- PRESENTATION DU PROGRAMME**

### **1.1- Contexte**

La Ville de Ganges s'est engagée dans une politique visant à renforcer l'attractivité de la commune ainsi que son rôle de centralité au sein du territoire. Elle porte ainsi un projet global et partenarial de revitalisation mobilisant un ensemble de leviers d'action : habitat, développement économique, commerce, services, espaces publics, mobilité, cohésion sociale...

Ce projet global s'inscrit dans le programme Bourg centre de la Région Occitanie, qui a fait l'objet de la conclusion d'un contrat pour la période 2022/2028.

Dans ce cadre, la Ville souhaite renforcer la qualité urbaine du centre ancien et améliorer l'habitat, ce qui l'amène à mettre en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU).

Parmi les leviers d'action retenus dans l'OPAH-RU, la Ville a prévu de renouveler son programme d'aide à la réhabilitation des façades du centre ancien. Ce programme est proposé conjointement avec la Région Occitanie.

### **1.2- Objectifs**

Ce programme vise à aider les propriétaires à procéder à la restauration complète et la valorisation des façades de leur immeuble visibles depuis l'espace public, au sein d'un périmètre donné, et dans des conditions définies ci-après.

La restauration complète et la valorisation de ces façades contribuera à :

- Renforcer l'attractivité du centre ancien de Ganges
- Mettre en valeur sa qualité urbaine et paysagère
- Valoriser le caractère ancien du centre de Ganges.

Le centre de Ganges se caractérise par un cœur de ville d'origine médiévale et des extensions datant principalement du XIX<sup>ème</sup> siècle. Le centre ancien mêle des maisons de maîtres, des immeubles d'habitation à usage locatif et de petites maisons offrant ainsi une diversité de typologies. Les constructions sont de type traditionnel :

- Murs de façade, mitoyens et de refend principalement en maçonnerie de pierres. Les façades sont principalement enduites à la chaux avec modénature et décor soit en pierre, soit en enduit, soit peints.
- Les toitures sont en tuiles sur charpente bois avec débords de 2 rangs de génoises ou sur bois.
- Le plancher RDC généralement sur terre-plein et les planchers des étages en poutres bois avec platelage bois et revêtement carrelage sur remplissage sable et chaux.
- Les escaliers sont dans la partie médiévale à vis en pierre et les plus récents sur structure bois, avec remplissage et finition carrelée.

## **2- CONDITIONS D'ACCÈS À L'AIDE CONJOINTE** **(Ville de Ganges/ Région Occitanie)**

### **2.1- Périmètre d'intervention**

Pour toute la durée de l'OPAH-RU (décembre 2023 / décembre 2028), le programme façades s'applique au périmètre joint en annexe.

### **2.2- Conditions de propriété et de situation de l'immeuble concerné**

#### **Les bénéficiaires**

Les personnes admises à bénéficier de l'aide à la restauration et à la valorisation des façades sont les propriétaires et titulaires d'un bail emphytéotique ou assimilé constitués par :

- des personnes physiques, propriétaires et/ou copropriétaires, syndicats de copropriété ;
- des personnes morales (droit privé ou droit public) ;
- des associations, des unions d'associations ou des fondations déclarées ou reconnues d'utilité publique, ces structures étant à but non lucratif.

Aucune condition de ressources du demandeur n'est exigée pour l'octroi de cette aide.

### **2.3- Cadre réglementaire à respecter**

Ce programme et le présent règlement ne se substituent pas à la réglementation générale en vigueur.

#### **Documents cadres**

L'ensemble des travaux devra respecter les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le PLU est consultable auprès du service Urbanisme de la Ville et sur le site internet de la collectivité :

<http://ganges.fr/plan-local-d-urbanisme>

#### **Respect des règles d'autorisations du droit des sols**

Il appartient au propriétaire ou à son représentant de diligenter toutes les démarches nécessaires à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme auprès du service urbanisme de la Ville.

### **2.4- Types de bâtis éligibles**

#### **Les immeubles concernés**

L'aide à la restauration et à la valorisation des façades est attribuée sous réserve de satisfaire aux conditions suivantes :

- L'immeuble doit être achevé depuis plus de 100 ans à la date du dépôt de la demande de subvention ;
- Sont exclus les immeubles frappés d'emplacements réservés au PLU ;
- Pour les immeubles faisant l'objet d'une procédure de police administrative dans le cadre d'un arrêté de péril ou d'insalubrité, le versement de la subvention sera conditionné à la levée de la procédure ;
- Les logements compris dans l'immeuble doivent respecter les 12 points clés du décret relatif aux caractéristiques du logement décent (Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux

caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain). La Ville se réserve le droit de visiter les immeubles et logements faisant l'objet d'une demande d'aide au titre du présent programme.

- La façade doit être traitée entièrement. Par exemple, on ne dissociera pas le rez-de-chaussée dans le cas de locaux d'activité ou commerciaux.
- Les éléments de bâti « annexe », visibles depuis l'espace public, seront pris en compte dans le cadre de travaux d'ensemble d'une façade/unité foncière. (ex : dépendances, remise, granges, murets,...) notamment lorsqu'ils s'inscrivent dans la continuité et/ou dans l'alignement du corps bâti principal faisant l'objet d'une restauration

### **Les façades concernées**

**Au sein du périmètre figurant en annexe, sont concernées les façades suivantes :**

- L'ensemble des façades visibles depuis le domaine public : les façades alignées sur le domaine public des rues et des places ainsi que les pignons visibles depuis le domaine public
- Les clôtures alignées sur le domaine public

**Sont exclues** les façades arrières non visibles depuis le domaine public.

### **2.5- Nature des travaux éligibles**

Les travaux devront porter sur la restauration et la valorisation des façades dans leur intégralité.

**Selon la typologie des immeubles, les travaux éligibles sont les suivants :**

Pour la Région Occitanie :

- La réfection des façades en pierre de taille et toutes réfection/restitution des modénatures associées (balcons, consoles, encadrement, frises, corniches, bandeaux, entablements, décors divers...);
- La réfection des façades enduites ou peintes et les modénatures associées : encadrements, corniches, décors chaîne d'angle, filets, bandeaux
- La restauration des modénatures et décors en pierre ou en enduit ou peints ;
- La restauration des ferronneries et garde-corps ;
- Les ouvrages de charpentes visibles : avant-toits, génoises... ;
- La zinguerie et ses accessoires ;
- La suppression des réseaux en façade et des éléments parasites ;
- Les murs de clôture surmontés ou non de grilles ;
- L'installation des échafaudages dans la limite du linéaire des façades concernées.

Pour la Ville de Ganges :

- Les travaux figurant dans la liste ci-dessus ;
- Les honoraires de maîtrise d'œuvre se rapportant à la restauration et la valorisation des façades concernées.

Pour être éligibles à la subvention, les travaux doivent porter sur le traitement simultané de tous les éléments composant la façade et être réalisés dans le respect des règles de l'art.

Tous les procédés et les matériaux employés pour la restauration de la façade devront être précisés dans le dossier de demande de subvention et dans la demande d'autorisation d'urbanisme. Il en est notamment ainsi pour la nature, l'aspect et la teinte des peintures, des badigeons ou des enduits.

La présentation d'essais de matériaux, de teintes ou de procédés de mise en œuvre en exécution finale pourra être demandée par la Ville.

Les travaux de simple nettoyage et de remise en peinture sont exclus, à l'exception des projets permettant de finaliser la mise en valeur globale de l'immeuble.

### **3- MODALITÉS D'ACCÈS À L'AIDE CONJOINTE** **(Ville de Ganges / Région Occitanie)**

#### **3.1- Pilotage de l'opération et acteurs impliqués**

La Ville de Ganges assurera le pilotage de ce programme proposé conjointement avec la Région Occitanie. Elle jouera un rôle de « guichet unique ».

Elle assurera la communication relative au programme et la coordination avec la Région et les autres partenaires concernés.

La Ville animera une « commission façades », chargée de l'examen des demandes de subvention et du suivi du programme. Celle-ci sera composée d'élus municipaux, de techniciens (notamment le service Urbanisme), de l'opérateur de la Ville en charge de l'OPAH-RU, du CAUE de l'Hérault (à distance), ainsi que de représentants de la Région. Elle se réunira selon le nombre de demandes reçues. La commission pourra accepter ou refuser les demandes, mais aussi les ajourner, dans l'attente d'éléments complémentaires et/ou d'ajustements demandés. L'assiette des dépenses éligibles pourra par ailleurs être révisée.

La Ville confiera certaines missions techniques (visites et conseils sur le projet, suivi des réalisations et notamment contrôle de la conformité des travaux avec le projet à l'achèvement du chantier...) à son opérateur en charge de l'OPAH-RU.

Enfin, la Ville se chargera de l'attribution des subventions. Pour les dossiers déposés jusqu'au 30 août 2024 inclus, celles-ci incluront une participation financière de la Région, qui abondera un fonds commun dont la gestion sera assurée par la Ville.

#### **3.2- Modalités de calcul de l'aide financière**

L'aide financière de la Ville s'élève à 25% du montant HT des dépenses de travaux éligibles par bâtiment, sans excéder 5.000€.

L'aide de la Région Occitanie correspond également à un taux de 25 % maximum des dépenses HT éligibles. Le taux de participation ne pourra être supérieur au cumul des aides des autres collectivités territoriales ou EPCI concernés.

**L'aide de la Région pourra uniquement s'appliquer aux dossiers déposés jusqu'au 30 août 2024 inclus (le cachet de la Poste faisant foi) et acceptés par la commission façades, lors de sa réunion la plus**

proche de cette échéance (avant le 13 septembre 2024). Pour les dossiers déposés après le 30 août 2024, seule l'aide financière de la Ville pourra intervenir.

Comme indiqué à l'article 3.1, pour les dossiers déposés jusqu'au 30 août 2024 inclus, les subventions versées par la Ville incluront la participation financière de la Région.

#### **Dispositions relatives au partenariat entre la Ville et la Région dans le cadre du programme Façades**

Conformément à la Délibération de la Commission Permanente n° CP/2022-10/12.08 du 19 octobre 2022, l'aide Régionale doit être considérée comme une **participation financière au fonds commun (Région/Commune/EPCI) dédié au « Programme Façades »**.

L'aide Régionale sera affectée à la Collectivité organisatrice du « guichet unique », qui se charge ensuite de verser également l'aide de la Région au bénéficiaire de la subvention.

Le calcul de cette aide s'appuiera sur un programme annuel, basé –le cas échéant– sur le bilan N-1.

L'aide Régionale correspond à un **taux maximum d'intervention suivant** :

- dans le cadre général, de **25 % maximum des dépenses éligibles du programme annuel (plafond de dépenses éligibles : 200 000 € HT)**

Soit un plafond de subvention : 50 000 € HT.

- dans le cadre de projets situés dans le périmètre de Site Patrimonial Remarquable ou dans un Quartier Politique de la ville : de **40% maximum des dépenses éligibles du programme annuel (plafond de dépenses éligibles : 200 000 € HT)**

Soit un plafond de subvention : 80 000 € HT.

Le taux de participation de la Région ne pourra être supérieur au cumul des aides des autres collectivités territoriales ou EPCI concernés.

Le dispositif s'inscrit dans la poursuite des contrats Bourgs-Centres 2018-2021 déjà engagés dans un programme façades. Il est mobilisable, jusqu'en 2024, dans la limite de 3 programmations annuelles successives au total, sur une période cumulée du contrat 2018-2021 et de son avenant.

### **3.3- Validité de la subvention**

Une aide peut être sollicitée dans le cadre du programme façades durant toute la durée de la convention d'OPAH-RU 2024 / 2028, dans la limite de l'enveloppe budgétaire annuelle affectée au programme.

La participation financière de la Région Occitanie s'applique exclusivement aux dossiers déposés jusqu'au 30 août 2024 inclus (le cachet de la Poste faisant foi) et acceptés par la commission façades, lors de sa réunion la plus proche de cette échéance (avant le 13 septembre 2024). Pour les dossiers déposés après le 30 août 2024, seule l'aide financière de la Ville pourra intervenir.

Les travaux devront être exécutés dans un délai de 18 mois à compter de la notification de subvention.

### **3.4- Modalités de paiement des subventions**

Le demandeur informera la Ville de l'achèvement des travaux. La collectivité demandera à son opérateur en charge de l'OPAH-RU de vérifier la conformité des travaux avec le projet financé. Si des travaux ou prestations supplémentaires ont été demandés par rapport au projet initial lors de son instruction, l'octroi de la subvention sera conditionné à leur bonne exécution.

Le dossier de demande de mise en paiement comprendra :

- Les factures acquittées, tamponnées et signées par l'artisan
- Le RIB du demandeur

En aucun cas, le montant de la subvention ne pourra être revu à la hausse.

Modalités de versement :

- La subvention est versée en une seule fois.
- Le versement s'effectue au propriétaire ou au syndic ; à charge pour ce dernier de répartir le montant de la subvention en fonction des tantièmes de chaque copropriétaire éligible.
- En cas de factures d'un montant inférieur aux devis, le montant de la subvention est automatiquement ajusté à la dépense réelle, sous réserve que les travaux soient réalisés conformément à la fiche de préconisations établie avec l'opérateur en charge de l'OPAH-RU.
- En cas de factures supérieures aux devis, le montant prévisionnel de la subvention, sauf exception dûment justifiée et acceptée par la Ville, n'est pas revalorisé, même si le plafond n'est pas atteint.

### **3.5- Cumul des subventions**

La subvention est cumulable avec d'autres aides (ANAH, Département de l'Hérault, aides de la Ville dans le cadre de l'OPAH-RU, caisses de retraite...). Le cumul des aides publiques ne pourra cependant pas excéder 80% du montant HT de l'opération, 20% minimum du coût restant à la charge des propriétaires.

### **3.6- Démarches à suivre par le demandeur**

#### **Conseil préalable**

Un conseil sera assuré par l'opérateur de la Ville en charge de l'OPAH-RU avant et pendant les travaux. Cet accompagnement des propriétaires est gratuit ; il est pris en charge par la Ville et ses partenaires. Cet accompagnement se déroulera comme suit :

- Une visite et un entretien permettront de définir précisément le projet du demandeur et donneront lieu à la rédaction d'une fiche immeuble, contenant les préconisations de travaux à réaliser.
- La fiche immeuble devra être signée par le propriétaire, le maître d'œuvre ou l'artisan afin qu'il établisse son devis conformément aux préconisations.
- Une réunion préalable au chantier pourra être programmée avec le propriétaire ou le syndic, l'architecte et /ou le maître d'œuvre et les entreprises retenues pour les travaux.
- Un second rendez-vous sur site pourra être organisé pour procéder à l'échantillonnage des teintes et procédés de finition.



Pour rappel, la Ville se réserve le droit de procéder à la visite des logements en cas de doute sur leur habitabilité.

Le propriétaire ou le syndic engagera en parallèle toutes les démarches nécessaires :

- Pour les autorisations d'urbanisme
- A l'intervention des gestionnaires des réseaux présents en façade des immeubles en vue de leur dévoiement et/ou dissimulation.

#### **Instruction de la demande de subvention**

- La commission façades examine la demande. Elle décide de son acceptation ou de son rejet, ou encore de son ajournement dans l'attente d'éléments complémentaires et/ou d'ajustements demandés. Les accords de subvention sont proposés au Conseil municipal, dans la limite de l'enveloppe budgétaire annuelle affectée à l'opération.
- L'avis favorable de la Ville est notifié au demandeur par courrier, précisant par ailleurs le montant prévisionnel de l'aide calculé sur la base des dépenses éligibles.

L'acceptabilité d'un dossier pourra être subordonnée :

- A la reconstitution / restitution d'ordonnances, de décors, de modénatures altérés, modifiés ou disparus
- Au respect des couleurs choisies dans le nuancier de la commune (annexé au PLU) et après validation de la Ville.

#### **3.7- Pièces à joindre au dossier de demande d'aide**

Le dossier complet doit être adressé au Maire de Ganges par voie postale\*. Seuls les dossiers complets seront enregistrés.

Le dossier sera constitué des pièces suivantes :

- La fiche immeuble issue du rendez-vous avec l'opérateur OPAH-RU, contre-signée par le propriétaire et les artisans
- Le formulaire de demande de subvention rempli, attestant, pour les personnes morales, de l'éventuelle récupération de la TVA par la société sur les travaux de restauration de façade
- Un plan de situation (extrait cadastral)
- Une photo de la façade avant travaux avec les immeubles voisins proches
- Un devis détaillé des travaux à réaliser avec le détail HT / TTC
- Un échantillon des matériaux et/ou référence des couleurs
- Pour les immeubles en copropriété, une copie du procès-verbal de l'assemblée générale ayant décidé les travaux et mandatant le syndic à déposer le dossier et à percevoir les fonds
- Une attestation du caractère décent et salubre des logements loués, le cas échéant
- Tout document justifiant du droit de propriété ou du droit réel sur le bien (avis de taxe foncière, attestation notariée...)
- Copie de l'autorisation d'urbanisme
- Un Relevé d'Identité Bancaire (RIB) du demandeur.

\* Monsieur le Maire de Ganges

Hôtel de Ville  
BP 95  
Plan de l'Ormeau  
34190 GANGES

### **3.8- Engagements du demandeur**

Le demandeur s'engage à :

- Ne pas avoir démarré les travaux avant la demande
- Respecter la réglementation en vigueur, notamment en matière d'urbanisme
- Demander à la Ville une autorisation de voirie à l'ouverture du chantier
- Faire réaliser les travaux conformément au projet (et son éventuel ajustement après instruction), par des professionnels du Bâtiment inscrits au Répertoire des métiers
- Avertir la Ville ou son opérateur OPAH-RU de tout changement en cours de chantier
- Veiller à ce que la voie publique reste propre pendant toute la durée du chantier
- Organiser une visite de fin de chantier avant la demande de mise en paiement de la subvention.

### **3.9- Communication**

La Ville assurera la communication relative au programme façades.

Concernant la visibilité de la Région, partenaire du programme : tout document transmis dans ce cadre devra faire apparaître le soutien de la Région (logo et/ou mention), notamment la notification d'attribution de l'aide au demandeur, les supports de communication et d'échange avec les différents acteurs impliqués...

## **4- PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES**

Les prescriptions architecturales qui suivent sont extraites d'articles du Plan local d'urbanisme se rapportant à la zone UA.

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

### I. Dispositions générales

Les dispositions proposées ne visent en aucun cas à produire un mimétisme des caractéristiques anciennes, classiques ou locales; la conception architecturale contemporaine est autorisée dans la mesure où elle fait preuve d'une prise en compte des spécificités des tissus urbains anciens.

En aucun cas, concernant les constructions et installations à réaliser ou à modifier, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

### II. Dispositions particulières

D'une manière générale, toutes les interventions sur le bâti existant et sur le bâti à créer doivent s'intégrer au tissu urbain existant.

Elles prendront en compte les morphologies et typologies parcellaires et bâties, ainsi que les modes de composition ou d'ordonnement des façades existantes.

#### **Façades :**

La façade donne la lecture urbaine de l'implantation et de la volumétrie des constructions ; elle présente donc une importance particulière. La bonne transition volumétrique et architecturale de la construction projetée devra prendre en compte les caractéristiques volumétriques et de composition des façades existantes et environnantes.

Lorsque les façades maçonnées ne sont pas en pierres naturelles jointoyées, elles doivent être revêtues d'un enduit de teinte à choisir dans le nuancier de la commune joint en annexe du présent règlement ; la finition est talochée fin, grattée ou écrasée. Les finitions d'aspect grésé (poli), ou projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes, les badigeons peints et les revêtements bois sont interdits. La création sur rue de « loggias » sèche-linge est autorisée en sous-toiture.

#### **Ouvertures et menuiseries :**

Pour les constructions existantes : le respect du rythme des ouvertures et alignements sera favorisé pour toute intervention.

Les remaniements d'ouvertures en façades, dont certains sont indispensables pour l'amélioration de l'habitat, peuvent être admis si les proportions traditionnelles, rectangulaires, verticales sont respectées. L = 1/2 H (L = Largeur, H = Hauteur).

Les verticales doivent dominer la composition architecturale des façades.

Les ouvertures seront verticalement alignées par leurs axes.

Les saillies sur l'alignement du mur de façade sur rue seront inférieures ou égales à 50 cm.

Pour les constructions neuves, le projet devra être en harmonie avec l'ensemble urbain.

Les menuiseries de fenêtres, les contrevents et volets, les portes en bois, et les portes permettant d'accéder aux garages ou remises en bois à grandes lames, seront dans la mesure du possible maintenus et restaurés. Aussi, en raison des sections, des profils et de leur aspect général, les menuiseries en PVC ne sont pas recommandées.

Seront donc privilégiés et recherchés :

- les dispositions des portes de garage au nu de l'intérieur des façades
- le respect du matériau traditionnel comme le bois.
- le respect de proportions. (pleins/vides).

Ne seront pas autorisés pour ces mêmes raisons :

- l'emploi de matériaux brillants
- les portails sur rails extérieurs disposés en façades

## **Équipements et façades :**

### **1) Grilles et gardes corps :**

Les grilles anciennes seront conservées et restaurées.

Les grilles contemporaines seront scellées en tableau. Les grilles seront peintes de même couleur que toutes les autres ferronneries de l'édifice et d'aspect satiné.

Pour les gardes corps des balcons à créer, les éléments en aluminium, bois, ciment, tuiles ne sont pas recommandés eu égard à l'identité architecturale et urbaine de GANGES.

### **2) Conduits :**

A l'exception des descentes d'eau pluviale, les conduits apparents en façade sont interdits. Lors de toute réhabilitation de bâtiment entraînant une intervention sur la façade, les conduits apparents sont à déposer.

### **3) Balcons :**

Les balcons anciens d'origine seront conservés. Aucune altération de leurs dimensions, formes et modification de leur emplacement en façade n'est admise. La création de balcons sur bâti existant est interdite.

### **4) Boîtes aux lettres :**

Toutes solutions visant à encastrer et à regrouper les boîtes aux lettres seront recherchées.

### **5) Gains d'appareils de ventilation :**

L'installation de gaines d'appareils de ventilation est interdite en apparent en façade. Depuis le domaine public ou les espaces privés d'usage public, aucun appareil de ventilation mécanique ou de climatisation ne doit être apparent.

### **6) Appareils de climatisation :**

Les appareils de climatisation devront être rendus parfaitement invisibles, de loin comme de près. Ils seront dissimulés derrière des dispositifs de masquage, en harmonie avec les menuiseries depuis les espaces publics. Ils seront toujours en retrait de 20 cm minimum. Les écoulements des compresseurs devront être guidés vers les caniveaux ou les canalisations d'eau pluviale, sans ruissellement sur les trottoirs.

### **7) Capteurs solaires :**

Les capteurs solaires devront être rendus invisibles depuis le domaine public. Ils ne pourront remettre en cause les caractéristiques architecturales propres à l'immeuble ancien (structure, matériaux..) et être parfaitement intégrés dans une construction neuve. Toutes les formes de capteurs solaires sont possibles sous réserve qu'elles s'intègrent dans une réflexion architecturale du projet, et notamment s'insèrent dans la pente lorsqu'ils sont réalisés en couverture.

### **8) Les antennes paraboliques :**

Pour des raisons d'esthétique et de qualité paysagère, les antennes paraboliques ne devront pas être visibles des rues, voies et impasses, publiques.

Dans les immeubles collectifs, les paraboles collectives sont obligatoires.

## **Clôtures :**

Les murs de clôtures seront implantés à l'alignement des limites du terrain d'opération. Ils seront de hauteur constante. Pour une restitution de murs anciens, la hauteur originelle sera restituée ou réglée selon celles des murs anciens existants.

Tout mur ancien sera préservé, restitué et restauré selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles locales.

Dans le cas où la façade sur rue serait en retrait et n'occuperait pas le linéaire de la parcelle en limite de domaine public, la clôture sera maçonnée. Elle sera d'une hauteur à apprécier, suivant le type et la hauteur des murs clôtures voisins, pour être en harmonie (matière et hauteur).

## **Vitrines commerciales :**

Les vitrines commerciales disposées en retrait par rapport au nu de la façade (minimum 30cm) seront privilégiées. Elles devront respecter le rythme des ouvertures des étages et les limites séparatives. Lorsqu'un même local commercial s'étend au rez-de-chaussée de plusieurs édifices, la composition en façade fait apparaître les séparations et l'ordonnement des différentes façades.

Les rideaux, grilles à enroulement métalliques et coffres seront placés au nu intérieur de la façade.

Les seuils des boutiques seront réalisés soit en pierre massive, soit habillés par une plaque de métal. Les devantures anciennes en bois seront conservées. De nouvelles devantures en bois pourront être proposées. Toute modification de vitrine devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.








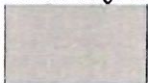
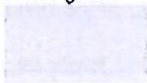
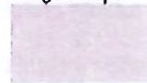




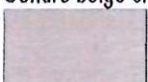
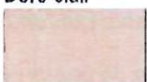

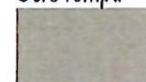
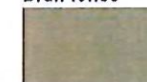
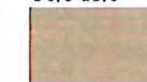
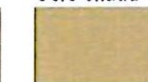
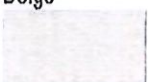
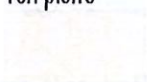
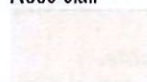
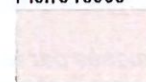
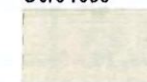
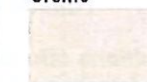

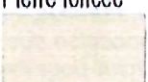
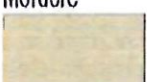
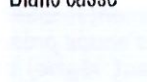
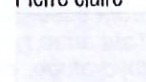
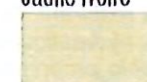
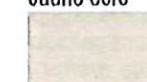

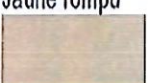
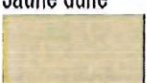
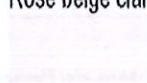
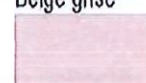
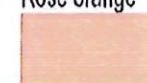
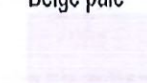

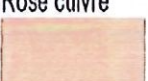
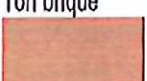
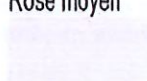
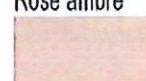
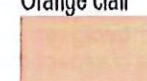
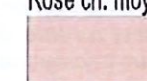
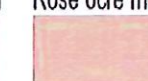
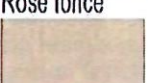


Les recommandations architecturales qui suivent sont extraites des annexes du PLU.

## ANNEXE – RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

### *Recommandations pour le traitement des façades*

- ***l'entretien des façades en pierre de taille***
  - *Seules les pierres de taille constituées de blocs appareillés à joints fins ainsi que les pierres irrégulières présentant un appareillage présentant un intérêt architectural pourront être laissées apparentes.*
  - *Un enduit protégera les façades constituées de pierres irrégulières à joints larges ne présentant pas d'intérêt du point de vue architectural.*
  - *Les rejointolements seront réalisés à joints pleins, sans reliefs, ni creux par rapport aux pierres de parement.*
  - *On recherchera une couleur de mortier et une granulométrie de sable qui fondent les joints avec les pierres qui l'accompagnent.*
  - *Une eau forte de liaison sera posée sur l'appareillage soit 1 volume de chaux pour 5 volume d'eau.*
- ***les rejointolements, corps d'enduit et finitions à partir de chaux naturelle, hydraulique ou aérienne, ainsi que le mélange chaux aérienne et chaux hydraulique (NHL + CL)***
- ***les finitions talochées, teintées en masse par le sable.***
  - *Un talochage à l'éponge ou toute autre technique concourant à dégager le grain de sable de la laticence superficielle qui l'enrobe, sera bénéfique à l'effet d'ensemble.*
  - *De façon à éviter tout risque de décollements, soufflages, fissurations... les enduits devront être très ouverts, souples et respirant. Ils seront essentiellement réalisés à partir de chaux naturelles, quelles soient calcaïques ou hydrauliques. Tout autre type d'enduit présentant dans sa composition des adjuvants même en faible proportion (hydrofuge, ciment, résine) est proscrit. Cela exclut pour les maçonneries de calcaire hourdées à la chaux, tout enduit dur, rigide, imperméabilisant et fermé.*
- ***les finitions talochées, teintées en surface par application d'un lait de chaux sur l'enduit frais et sec.***
- ***les façades ne nécessitant pas une réfection complète de l'enduit pourront recevoir :***
  - *l'application d'une finition d'enduit sur l'enduit existant conservé si l'on constate des défauts de surface importants ou la présence d'un relief de surface.*
  - *Les mises en peinture seront assurées, en fonction des contraintes techniques et par ordre de préférence, à l'aide d'un badigeon de chaux, d'une peinture minérale au silicate ou d'une peinture organique microporeuse d'aspect mat.*
  - *Dans tous les cas, le recours à des aspects nuancés en dernière couche sera préférable (transparence, effet de fil...)*
  - *On préférera l'application à la brosse pour la dernière couche. Elle atténue l'uniformité des grandes surfaces pointes et permet de nuancer.*
  - *La confection des teintes sur chantier à partir de terres et d'ocres en poudre sera également conseillée. Elle évite les risques de « dérapage » de teinte lors du passage de l'échantillon à la grandeur réelle.*

## ANNEXE – NUANCIER POUR ENDUITS DE FAÇADE

Gris coloré froid 	Gris bleuté clair 	Blanc bleuté 	Violine clair 	Gris vert 	Gris perle 	Blanc mauve 
Cendre beige fr. 	Pierre grisée 	Beige rompu 	Grège soutenu 	Beige clair 	Brun clair 	Terre beige. 
Cendre beige c. 	Doré clair 	Brun 	Ocre rompu 	Brun foncé 	Ocre doré 	Ocre chaud 
Beige 	Ton pierre 	Rose clair 	Pierre rosée 	Ocre rosé 	Crème 	Blanc 
Pierre foncée 	Mordoré 	Blanc cassé 	Pierre claire 	Jaune ivoire 	Jaune ocre 	Jaune 
Jaune rompu 	Jaune dune 	Rose beige clair 	Beige grisé 	Rose orangé 	Beige pâle 	Rose chaud pâle 
Rose cuivré 	Ton brique 	Rose moyen 	Rose ambré 	Orange clair 	Rose ch. moyen 	Rose ocre moy. 
Rose foncé 	Beige rosé 	Ocre rouge 				



République Française  
Département de l'Hérault  
Extrait du registre des délibérations  
Commune de Ganges

Date de la Convocation : 11 décembre 2023      Séance du lundi 18 décembre 2023

Présents : 14  
Absents : 6  
Représentés : 7

Votes : 21  
Pour : 21  
Contre : 0  
Abstention : 0

L'an deux mille vingt trois  
et le lundi dix-huit décembre à 18h30,  
le Conseil Municipal de la Commune, dûment convoqué  
s'est réuni en session ordinaire,  
sous la présidence de Monsieur Michel FRATISSIER, Maire

Présents : M. FRATISSIER, Maire, MM. FABRIER, HOST B, Mmes SANTNER, VIALA, Adjoint, MM BOUDOU, FRANCOIS, SOULAGES, VIDAL, Mmes AURIERES-VIALLA, LECONTE, LETERTRE, HOST N, VINCENT, Conseillers Municipaux.

Absents représentés : Mme FINO par M. SOULAGES, Mme EL GHOUGH par Mme LECONTE, M. CAUMON par M. FABRIER, M. CANARD par Mme VINCENT, M. RIGAUD par Mme AURIERES-VIALLA, Mme VIGNAL par Mme SANTNER, M. VIVANCOS par M. FRATISSIER.

Absents Excusés : M. ASDIH, M. CHANTON, M. ESTEVE, M. FAUCHEUR, Mme KNIPPER-GERARD, M. SABATIER.

**Objet 19 : Transfert de la compétence « Maîtrise de la demande en énergie » : Collecte et valorisation des CEE**

Monsieur le Maire expose au Conseil que pour pouvoir valoriser les travaux effectués pour améliorer l'efficacité énergétique de nos bâtiments, Hérault Energies propose un accompagnement des collectivités pour effectuer les demandes souvent complexes et lourdes et surtout pour pouvoir accéder au marché des CEE (certificats d'économie d'énergie) ce qui n'est pas le cas de façon individuelle.

Il propose au Conseil de transférer la compétence maîtrise de la demande en énergie à Hérault Energies :

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L 221-17,

Vu la Loi de programme n° 2005-781 du 13 juillet 2005 fixant les orientations de la politique énergétique (loi POPE) et notamment ses articles 14 à 17

Vu la Loi n° 2010-788 du 2 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi ENE) et notamment son article 78 ainsi que ses décrets d'application,

Vu le décret n°2010-1663 du 29 décembre 2010 modifié relatif aux obligations d'économie d'énergie dans le cadre du dispositif des certificats d'économie d'énergie

Vu le décret n°2010-1664 du 29 décembre 2010 modifié relatif aux certificats d'économie d'énergie

Vu le décret n°2011-1215 du 30 septembre 2011 relatif aux pouvoirs du ministre chargé de l'énergie en matière d'agrément de plans d'actions d'économies d'énergie et de délivrance de certificats d'économies d'énergie

Vu le décret n° 2012-23 du 6 janvier 2012 relatif aux contrôles et aux sanctions applicables dans le cadre du dispositif des certificats d'économies d'énergie





Vu les statuts d'Hérault Energies et notamment son l'article 3.6 relatif à la compétence maîtrise de la demande en énergie

Vu le projet de convention d'habilitation établi par HERAULT ENERGIES,

Considérant la volonté de la collectivité de s'engager dans une politique globale de maîtrise de l'énergie dans ses bâtiments et installations techniques, notamment l'éclairage public,

Considérant l'intérêt pour la collectivité de se faire accompagner afin d'obtenir la meilleure valorisation des certificats d'économies d'énergie.

M. le Maire propose au le conseil municipal :

- D'APPROUVER
  - les modalités de ce transfert, adoptées par le Comité Syndical d'Hérault Energies,
  - le projet de convention entre HERAULT ENERGIES et la collectivité pour la collecte et la valorisation des actions éligibles aux certificats d'économie d'énergie,
- D'AUTORISER
  - le transfert à Hérault Energies des Certificats d'Economie d'Energie liés aux travaux effectués par la collectivité / EPCI pour réaliser des économies d'énergie dans son patrimoine, ce transfert étant effectué à des fins de valorisation de ces C.E.E. auprès d'un obligé,
  - le Maire à signer la convention et les avenants y afférents ainsi que documents se rapportant à cette décision.

*Après en avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil Municipal décide :*

- D'APPROUVER
  - *les modalités de ce transfert, adoptées par le Comité Syndical d'Hérault Energies,*
  - *le projet de convention entre HERAULT ENERGIES et la collectivité pour la collecte et la valorisation des actions éligibles aux certificats d'économie d'énergie,*
- D'AUTORISER
  - *le transfert à Hérault Energies des Certificats d'Economie d'Energie liés aux travaux effectués par la collectivité / EPCI pour réaliser des économies d'énergie dans son patrimoine, ce transfert étant effectué à des fins de valorisation de ces C.E.E. auprès d'un obligé,*
  - *le Maire à signer la convention et les avenants y afférents ainsi que documents se rapportant à cette décision.*

Ainsi fait et délibéré le jour, mois et an que dessus  
Pour copie conforme

Le Maire,  
Michel FRATISSIER





MAJ21/04/2023-CG



**CONVENTION  
D'HABILITATION DANS LE  
CADRE DU DISPOSITIF DES  
CERTIFICATS D'ECONOMIE  
D'ENERGIE**

**ENTRE :**

HERAULT ENERGIES (syndicat d'énergies du département de l'Hérault), dont le siège est situé 33 avenue J.B Salvaing et J. Schneider, 34120 Pézenas, représenté par sa Présidente en exercice, dûment habilité à cet effet par délibérations du comité syndical n°CS55, CS58 du 15 juillet 2021 et CS81 du 21 octobre 2022,

Ci-après dénommé « HERAULT ENERGIES »

*D'une part,*

**ET :**

La COMMUNE DE GANGES, représentée par son Maire en exercice, dûment habilité à cet effet par délibération n° 1 du 4 JUIN 2020,

Ci-après dénommée « LA COMMUNE »

*D'autre part,*

HERAULT ENERGIES et LA COMMUNE étant désignés ci-après par la(es) Partie(s)

*Vu le code de l'Energie et notamment son article L.221-7*

*Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment son article L.411-2*

*Vu la Loi de programme n° 2005-781 du 13 juillet 2005 fixant les orientations de la politique énergétique (loi POPE) et notamment ses articles 14 à 17*

*Vu la Loi n° 2010-788 du 2 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi ENE) et notamment son article 78*

*Vu le décret n°2010-1663 du 29 décembre 2010 modifié relatif aux obligations d'économie d'énergie dans le cadre du dispositif des certificats d'économie d'énergie*

*Vu le décret n° 2010-1664 du 29 décembre 2010 modifié relatif aux certificats d'économie d'énergie*

*Vu le décret n°2011-1215 du 30 septembre 2011 relatif aux pouvoirs du ministre chargé de l'énergie en matière d'agrément de plans d'actions d'économies d'énergie et de délivrance de certificats d'économies d'énergie*

*Vu le décret n° 2012-23 du 6 janvier 2012 relatif aux contrôles et aux sanctions applicables dans le cadre du dispositif des certificats d'économies d'énergie*

*Vu le décret n°2021-712 du 3 juin 2021 fixant les niveaux d'obligation auxquels sont soumis les obligés pour la 5<sup>e</sup> période du dispositif (2022-2025) à hauteur de 2500 TWh cumac dont 730 TWh cumac au bénéfice des ménages en situation de précarité énergétique.*

*Vu l'arrêté du 28 septembre 2021 relatif au renforcement des contrôles effectués dans le cadre du dispositif des certificats d'économie d'énergie et précise les taux minimum de contrôles applicables aux opérations standardisées d'économies d'énergie.*

**IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :**

**Article 1<sup>er</sup> : Objet de la convention**

MAJ21/04/2023-CG

1.1/ La présente convention a pour objet de mettre en œuvre le dispositif de regroupement prévu au premier alinéa de l'article 15 de la loi POPE et à l'article 78 de la loi ENE, pour permettre à LA COMMUNE de valoriser les actions qu'elle entreprend en vue de maîtriser la demande d'énergie

1.2/ Sont susceptibles de participer à ce groupement, dont la mise en œuvre est l'objet de la présente convention, des collectivités publiques, des organismes visés à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation ou des sociétés d'économies mixtes exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux, dont l'action additionnelle par rapport à son activité habituelle, permet la réalisation d'économies d'énergie sur le territoire relevant de la compétence de HERAULT ENERGIES.

1.3/ Ce groupement est regardé comme étant constitué une fois que, prises dans leur ensemble, les actions de maîtrise de la demande d'énergie dont peuvent justifier les membres répondent aux critères d'éligibilité des certificats d'économies d'énergie tels que définis par les textes législatifs et réglementaires en vigueur.

1.4/ Peut faire l'objet de la présente convention toute action tendant à la maîtrise de la demande d'énergie satisfaisant aux critères d'éligibilité des certificats d'économies d'énergie tels que définis par les textes législatifs et réglementaires en vigueur.

## Article 2 : Nature de la mission

Conscient que le seuil élevé interdit à la quasi-totalité des structures publiques de l'Hérault de prétendre accéder individuellement à ce marché et compte tenu de la complexité de la mise en œuvre du dispositif, Hérault Energies s'engage à soutenir les structures publiques en proposant une mutualisation des économies d'énergies réalisées sur leurs installations d'éclairage public ainsi que dans leurs bâtiments.

Le dispositif des certificats d'économies d'énergie (CEE), constitue l'un des instruments phare de la politique de maîtrise de la demande énergétique. Il repose sur une obligation de réalisation d'économies d'énergie imposée par les pouvoirs publics aux vendeurs d'énergie appelés les « obligés » (électricité, gaz, chaleur, froid, fioul domestique et nouvellement les carburants pour automobiles).

Un objectif triennal est défini et réparti entre les opérateurs en fonction de leurs volumes de ventes. En fin de période, les vendeurs d'énergie obligés doivent justifier de l'accomplissement de leurs obligations par la détention d'un montant de certificats équivalent à ces obligations. En cas de non-respect de leurs obligations, les obligés sont tenus de verser une pénalité libératoire de deux centimes d'euro par kWh manquant.

Les transactions de Certificats d'Economies d'Energies sont organisées au sein d'un marché où s'échangent et s'achètent les CEE. Pour organiser les transactions, le volume minimal d'économies d'énergie ouvrant droit au dépôt d'une demande de CEE est de 20 millions de « kWh Cumac », cette indication de « cumulé et actualisé » correspondant à la totalité des kWh économisés sur la durée de vie de l'investissement réalisé.

La présente convention permet aux structures publiques de bénéficier de la contractualisation par le syndicat avec un opérateur afin de lui déléguer la gestion des Certificats d'Economie d'Energies relevant du patrimoine bâti des structures publiques adhérant au dispositif.

## Article 3 : Engagement de la structure publique

2.1/ Par la présente convention, LA COMMUNE habilite HERAULT ENERGIES à obtenir, pour le compte de ce dernier, les certificats d'économies d'énergie correspondant aux actions de maîtrise de la demande d'énergie qu'elle a réalisées et qui, additionnées aux actions de même nature entreprises par les autres membres du groupement visé à l'article 1<sup>er</sup> ci-dessus, répondent aux critères d'éligibilité des certificats d'économies d'énergie tels que définis par les textes législatifs et réglementaires en vigueur.

2.2/ LA COMMUNE s'engage également, pour la bonne mise en œuvre du dispositif de regroupement visé à l'article 1<sup>er</sup> de la présente convention, à transmettre dans les meilleurs délais à HERAULT ENERGIES, l'ensemble des pièces nécessaires pour permettre au syndicat de déposer dans les délais impartis le(s) dossier(s) de demande de certificats d'économies d'énergie en application des présentes. Lesdites pièces sont énumérées par les textes réglementaires en vigueur.

Il est précisé que la présente convention sera également produite par HERAULT ENERGIES à l'appui du(es) dossier(s) de demande de certificats d'économies d'énergie que le syndicat déposera en son application.

MAJ21/04/2023-CG

### **Article 8 : Durée et résiliation de la convention**

La présente convention prend effet à la date de sa notification par HERAULT ENERGIES à LA COMMUNE /, après accomplissement des formalités de transmission en préfecture et de publication.

Elle est conclue pour une durée de quatre ans, correspondant à la 5<sup>ème</sup> période d'obligation (2022-2025). Elle est reconduite tacitement pour des durées successives correspondant aux différentes périodes d'obligation à venir.

Il peut être renoncé à cette reconduction, à l'issue de la durée initiale, puis à l'issue de chaque période de reconduction, par l'une ou l'autre des Parties, par lettre recommandée avec avis de réception et moyennant le respect d'un délai de préavis de six mois et sans indemnité.

Dans tous les cas où il apparaîtrait nécessaire d'adapter les conditions financières définies à la présente convention pour tenir compte, notamment de l'évolution du marché des certificats d'économies d'énergie, les Parties se rapprocheront, à la demande de la Partie la plus diligente, pour mettre à jour lesdites conventions par voie d'avenant.

### **Article 9 : Compétence juridictionnelle**

Les parties s'efforceront de résoudre à l'amiable, conformément aux réglementations qui les régissent, toute contestation relative à la validité, l'exécution ou l'interprétation de la présente convention dans un délai de six mois suivant la demande formulée par la Partie la plus diligente.

En cas de désaccord persistant, les litiges relèveront de la compétence du Tribunal Administratif de Montpellier.

Fait en deux exemplaires originaux

A Pézenas, le

Pour LA COMMUNE  
Le Maire

Pour HERAULT ENERGIES,  
La Présidente,



Audrey IMBERT

MAJ21/04/2023-CG

#### **Article 4 : Engagements de HERAULT ENERGIES**

HERAULT ENERGIES s'engage à entreprendre toutes les démarches nécessaires pour, dans un premier temps, collecter, en son nom, les certificats d'économies d'énergie correspondant aux actions de maîtrise de la demande d'énergie visées à l'article 2 de la présente convention, puis, dans un second temps, vendre ces certificats d'économies d'énergie à un obligé dans le but de valoriser lesdites actions.

#### **Article 5 : Responsabilité**

La responsabilité d'HERAULT ENERGIES ne peut, en aucune manière, être engagée de par les conséquences d'une mauvaise déclaration.

La responsabilité de la communication des informations incombe à l'autorité territoriale de la COMMUNE adhérente reste totalement responsable des données qu'elle transmet aux services d'HERAULT ENERGIES.

#### **Article 6 : Modalités financières**

6.1/ En contrepartie de l'habilitation consentie au titre de la présente convention à HERAULT ENERGIES et sous réserve de la vente préalable des certificats d'économies d'énergie obtenus au titre de l'action de LA COMMUNE comprise dans le champ d'application de la présente convention, HERAULT ENERGIES attribuera à LA COMMUNE une compensation soit financière, soit en actions pédagogiques à destination des scolaires, dans les conditions exposées à l'article 4.

6.2/ La compensation visée au paragraphe précédent pourra se traduire sous deux formes différentes, non cumulatives :

- **Si la compensation est supérieure à 200 € :**
  - o La collectivité peut choisir entre :
    - un reversement ou
    - des actions pédagogiques à destination des scolaires :  
Actions de sensibilisation à la production des énergies, leur utilisation et à la maîtrise de leur consommation.
- **Si la compensation est inférieure à 200 € :**
  - o La compensation se fera uniquement par des actions pédagogiques à destination des scolaires

Le montant de la compensation est égal :

- au montant du produit de la vente des certificats d'économie d'énergie correspondant aux actions réalisées sur le **patrimoine bâti** (tertiaire, résidentiel, réseau de chaleur) déduction faite de 0.50 € du MWh cumac économisé pour frais de gestion ;
- au montant du produit de la vente des certificats d'économie d'énergie correspondant aux actions réalisées sur les autres fiches (**éclairage public**, transport ...) déduction faite de 15 % de frais de gestion.

#### **Article 7 : Communication**

Les Parties pourront organiser des actions conjointes de communication à destination des tiers afin de faire la promotion des opérations de maîtrise de la demande d'énergie visées à l'article 2 de la présente convention. Les modalités de réalisation de ces actions de communication seront définies en commun par les Parties.



République Française  
Département de l'Hérault  
Extrait du registre des délibérations  
Commune de Ganges

Date de la Convocation : 11 décembre 2023

Séance du lundi 18 décembre 2023

Présents : 14  
Absents : 6  
Représentés : 7

Votes : 21  
Pour : 21  
Contre : 0  
Abstention : 0

L'an deux mille vingt trois  
et le lundi dix-huit décembre à 18h30,  
le Conseil Municipal de la Commune, dûment convoqué  
s'est réuni en session ordinaire,  
sous la présidence de Monsieur Michel FRATISSIER, Maire

Présents : M. FRATISSIER, Maire, MM. FABRIER, HOST B, Mmes SANTNER, VIALA, Adjoint, MM BOUDOU, FRANCOIS, SOULAGES, VIDAL, Mmes AURIERES-VIALLA, LECONTE, LETERTRE, HOST N, VINCENT, Conseillers Municipaux.

Absents représentés : Mme FINO par M. SOULAGES, Mme EL GHOUCHE par Mme LECONTE, M. CAUMON par M. FABRIER, M. CANARD par Mme VINCENT, M. RIGAUD par Mme AURIERES-VIALLA, Mme VIGNAL par Mme SANTNER, M. VIVANCOS par M. FRATISSIER.

Absents Excusés : M. ASDIH, M. CHANTON, M. ESTEVE, M. FAUCHEUR, Mme KNIPPER-GERARD, M. SABATIER.

Objet 20 : Dénomination de voies

La loi 3DS « Différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification » en date du 08 et 09 février 2022, donne l'obligation aux communes de nommer et numéroter toutes les voies.  
Deux voies qui desservent des habitations au lieu- dit Le Devois, n'ont pas encore de dénomination.

Monsieur le Maire propose au conseil municipal de désigner :

- La voie qui part de l'intersection avec l'impasse du Devois et la rue « lotissement des treilles hautes » jusqu'à la parcelle cadastrée B 205 « rue du Devois »
- La voie qui part de l'intersection avec la « rue du Devois » nouvellement dénommée jusqu'à la parcelle cadastrée B 68, « traverse du Devois ».

Après en avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil Municipal décide de désigner :

- La voie qui part de l'intersection avec l'impasse du Devois et la rue « lotissement des treilles hautes » jusqu'à la parcelle cadastrée B 205 « rue du Devois »
- La voie qui part de l'intersection avec la « rue du Devois » nouvellement dénommée jusqu'à la parcelle cadastrée B 68, « traverse du Devois ».

Ainsi fait et délibéré le jour, mois et an que dessus  
Pour copie conforme



Le Maire,

Michel FRATISSIER







**VILLE DE  
GANGES**

**République Française  
Département de l'Hérault  
Extrait du registre des délibérations  
Commune de Ganges**

Date de la Convocation : 01 décembre 2023

**Séance du lundi 18 décembre 2023**

Présents : 14  
Absents : 6  
Représentés : 7

L'an deux mille vingt trois  
et le lundi dix-huit décembre à 18h30,  
le Conseil Municipal de la Commune, dûment convoqué  
s'est réuni en session ordinaire,  
sous la présidence de Monsieur Michel FRATISSIER, Maire

Votes : 21  
Pour : 21  
Contre : 0  
Abstention : 0

Présents : M. FRATISSIER, Maire, MM. FABRIER, HOST B, Mmes SANTNER, VIALA, Adjoint, MM BOUDOU, FRANCOIS, SOULAGES, VIDAL, Mmes AURIERES-VIALLA, LECONTE, LETERTRE, HOST N, VINCENT, Conseillers Municipaux.

Absents représentés : Mme FINO par M. SOULAGES, Mme EL GHOUGH par Mme LECONTE, M. CAUMON par M. FABRIER, M. CANARD par Mme VINCENT, M. RIGAUD par Mme AURIERES-VIALLA, Mme VIGNAL par Mme SANTNER, M. VIVANCOS par M. FRATISSIER.

Absents Excusés : M. ASDIH, M. CHANTON, M. ESTEVE, M. FAUCHEUR, Mme KNIPPER-GERARD, M. SABATIER.

**Objet 21 : Rue des Oliviers, voie de desserte des parcelles situées Lieu-dit « La France », zone 1AUB du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

Monsieur le Maire rappelle au Conseil que par délibération en date du 06 septembre 2006, une voie créée dans le cadre du Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) de Ranz afin de permettre la desserte de plusieurs propriétés, a été dénommée « rue des Oliviers ». Il s'agit d'une voie communale ouverte à la circulation publique automobile et piétonne qui est empruntée par tous les riverains pour desservir leur propriété y compris par les propriétaires des parcelles encore enclavées situées lieu-dit « La France » en zone 1AUB du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 27 juin 2013 et de la modification simplifiée approuvée le 16 décembre 2021.

Il est proposé au conseil municipal de préciser qu'afin de répondre aux exigences de sécurité routière, le secteur Lieu-dit « La France » devra être accessible depuis la rue des Oliviers, comme il était prévu à l'origine dans le PAE de Ranz et non par le bas, avenue du Vigan, notamment dans le cadre d'un aménagement d'ensemble de la zone 1 AUB, comme le prévoit le règlement d'urbanisme du PLU.

*Après en avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil Municipal précise qu'afin de répondre aux exigences de sécurité routière, le secteur Lieu-dit « La France » devra être accessible depuis la rue des Oliviers, comme il était prévu à l'origine dans le PAE de Ranz et non par le bas, avenue du Vigan, notamment dans le cadre d'un aménagement d'ensemble de la zone 1 AUB, comme le prévoit le règlement d'urbanisme du PLU.*

Ainsi fait et délibéré le jour, mois et an que dessus  
Pour copie conforme

 Le Maire,  
Michel FRATISSIER





République Française  
Département de l'Hérault  
Extrait du registre des délibérations  
Commune de Ganges

Date de la Convocation : 11 décembre 2023

Séance du lundi 18 décembre 2023

Présents : 14

Absents : 6

Représentés : 7

Votes : 21

Pour : 21

Contre : 0

Abstention : 0

L'an deux mille vingt trois

et le lundi dix-huit décembre à 18h30,

le Conseil Municipal de la Commune, dûment convoqué

s'est réuni en session ordinaire,

sous la présidence de Monsieur Michel FRATISSIER, Maire

Présents : M. FRATISSIER, Maire, MM. FABRIER, HOST B, Mmes SANTNER, VIALA, Adjoint, MM BOUDOU, FRANCOIS, SOULAGES, VIDAL, Mmes AURIERES-VIALLA, LECONTE, LETERTRE, HOST N, VINCENT, Conseillers Municipaux.

Absents représentés : Mme FINO par M. SOULAGES, Mme EL GHOUGH par Mme LECONTE, M. CAUMON par M. FABRIER, M. CANARD par Mme VINCENT, M. RIGAUD par Mme AURIERES-VIALLA, Mme VIGNAL par Mme SANTNER, M. VIVANCOS par M. FRATISSIER.

Absents Excusés : M. ASDIH, M. CHANTON, M. ESTEVE, M. FAUCHEUR, Mme KNIPPER-GERARD, M. SABATIER.

**Objet 22 : Identification des zones d'accélération de la production des énergies renouvelables**

L'article 15 de la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables, confère aux communes la définition de zones d'accélération pour l'implantation terrestre de production d'énergies renouvelables (ZAEnR). Les secteurs potentiels de développement doivent s'inscrire dans une démarche de planification territoriale de l'énergie, de solidarité entre les territoires et de sécurisation de l'approvisionnement.

Après étude des cartographies mises à disposition par les services de l'Etat, le processus le plus adapté à notre commune pour produire de l'énergie est le photovoltaïque.

La commune a identifié le potentiel solaire en toiture des bâtiments publics ou d'intérêt collectifs et sur les surfaces de stationnement non couvertes.

*Le conseil municipal,*

*- après avoir réalisé un processus de concertation, par la mise à disposition du public apte à formuler ses observations quant aux propositions de zones d'accélération, consultables en mairie et sur le site internet de la commune, du 1<sup>er</sup> décembre 2023 au 15 décembre 2023 et dont le bilan est joint en annexe 2.*

*- et après en avoir délibéré à l'unanimité,*

*Le conseil municipal décide :*



**Article 1 :**

- de définir, conformément à l'article 15 de la loi n°2023-175, les zones d'accélération de production d'énergies renouvelables telles que précisées en annexe 1 à la présente délibération et dans le plan joint.

**Article 2 :**

- de notifier ces propositions au référent préfectoral unique du Département de l'Hérault et amplifier à l'EPCI

Ainsi fait et délibéré le jour, mois et an que dessus  
Pour copie conforme

Le Maire,  
  
Michel FRATISSIER

**Annexe 1** à la délibération du 18 décembre 2023 du conseil municipal de Ganges identifiant des zones d'accélération de la production des énergies renouvelables conformément à l'article 15 de la loi n°2023-175 du 10 mars 2023

**Identification des zones d'accélération**

Identification de la Zone (lieu(x)-dit(s))	Références cadastrales des parcelles	Contenance de la zone (ha)	Nature/u sage support	Type d'énergie renouvelable proposé
Salle des Fêtes	AE 388	25 a 30 ca	Toiture	Photovoltaïque
Hôtel de Ville et médiathèque	AE 692, AE 917, 60	22 a 62 ca	Toiture	Photovoltaïque
Centre social et culturel	AE 580	1 a 30 ca	Toiture	Photovoltaïque
Halle des sports	AC 484	19 a 41 ca	Toiture	Photovoltaïque



				ue
Boulodrome	AC 485	1 ha 73 a 84 ca	Toiture	Photovoltaïque
Groupe scolaire public	AE 688, AE 687, AE 690, AE 597	74 a 62 ca	Toiture	Photovoltaïque
Collège public	AB 283, AB 300, AB 281	57 a 72 ca	Toiture	Photovoltaïque
Groupe scolaire privé	AE 397, AE 398, AE 671	55 a 23 ca	Toiture	Photovoltaïque
Lycée privé	AE 396, AE 672, AE 673	7 a 48 ca	Toiture	Photovoltaïque
Crèche	AH 403, AH 406	21 a 95 ca	Toiture	Photovoltaïque
Maison des entreprises	AB 357	4 a 40 ca	Toiture	Photovoltaïque
Hôtel de la Communauté des Communes	AH 540, AH 583	8 a 87 ca	Toiture	Photovoltaïque
Théâtre et Espace André Chamson	AE 777	20 a 43 ca	Toiture	Photovoltaïque
Bâtiment DACETEX	AE 351	26 a 90 ca	Toiture	Photovoltaïque
Résidence l'Olivette	AE 575, AB 342	1 ha 42 a 29 ca	Toiture	Photovoltaïque
Résidence le Vieux Pont	AH 246	24 a 87 ca	Toiture	Photovoltaïque
Résidence Cité Jardin	AH 628, AH 631, AH 23, AH 24, AH 25	46 a 34 ca	Toiture	Photovoltaïque
Résidence de la Gare	AD 968	67 a 15 ca	Toiture	Photovoltaïque
Résidence le Sthélé	AB 351	19 a 69 ca	Toiture	Photovoltaïque
EHPAD l'Accueil	AE 903, 904, 907, 1145, 1150, 365, 366, 367	36 a 72 ca	Toiture	Photovoltaïque
Caserne des Pompiers	AH 555, AH 553, AH 545, AH 542 AH 538, AH 533	66 a 58 ca	Toiture	Photovoltaïque
Parking Alice Ferrières	AH 625	19 a 89 ca	Surface de stationnement	Photovoltaïque





			ment Ombrière s	
Parking Cité Jardin	AH 632	42 a 40	Surface de stationne ment Ombrière s	Photovoltaïq ue
Parking Salle des Fêtes	AE 388	25 a 30 ca	Surface de stationne ment Ombrière s	Photovoltaïq ue
Parking des Pompiers	AH 533, AH 553, AH 545	10 a 66 ca	Surface de stationne ment Ombrière s	Photovoltaïq ue
Parking Hôtel de la Communauté des Communes	AH 577, AH 578	30 a 59 ca	Surface de stationne ment Ombrière s	Photovoltaïq ue
Parking la Rocade	AE 1033	39 a 01 ca	Surface de stationne ment Ombrière s	Photovoltaïq ue
Parking Stade	AC 92	10 a 30 ca	Surface de stationne ment Ombrière s	Photovoltaïq ue
Parking Halle des Sports	AC 485	17 ha 73 a 84 ca	Surface de stationne ment Ombrière s	Photovoltaïq ue
Parking Jean Moulin	AE 970	7 a 30 ca	Surface de stationne	Photovoltaïq ue



			ment Ombrière s	
Parking de la Paix	AE 1050	4 a 85 ca	Surface de stationne ment Ombrière s	Photovoltaïq ue
Terrain les Treilles Basses	AC 535	1 ha 00 a 43	Surface de stationne ment Ombrière s	Photovoltaïq ue
Parking EHPAD les Dominicaines	AD 274, AD 275, AD 277, AD 283, AD 284, AD 285, AD 286, AD 287, AD 288, AD 289, AD 290, AD 291	2 ha 40 a 05 ca	Surface de stationne ment Ombrière s	Photovoltaïq ue

Conformément à la loi 2023-175 du 10 mars 2023, les parcelles désignées en zones d'accélération ne concernent que les toitures des bâtiments identifiés ainsi que les parkings.

Annexe 2 à la délibération du 18 décembre 2023 du conseil municipal de Ganges identifiant des zones d'accélération de la production des énergies renouvelables conformément à l'article 15 de la loi n°2023-175 du 10 mars 2023

#### Bilan de la concertation

L'article 15 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables prévoit une concertation du public selon les modalités librement déterminées par la commune a été mise en œuvre sur la définition des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables (ZAEnR) ainsi de leurs ouvrages connexes.

Le présent document rappelle les modalités de concertation, présente le bilan des avis rendus ainsi que les motivations aux suites données.

#### Modalités de consultation

La concertation du public relative aux zones d'accélération de la production des énergies renouvelables s'est déroulée :

- par voie électronique du 01<sup>er</sup> décembre 2023 au 15 décembre 2023 inclus soit 15 jours ;  
et
- par consultation du dossier aux heures d'ouverture de la mairie du 01<sup>er</sup> décembre 2023 au 15 décembre 2023 inclus durant 15 jours.



Le public était invité à donner son avis, ses observations :

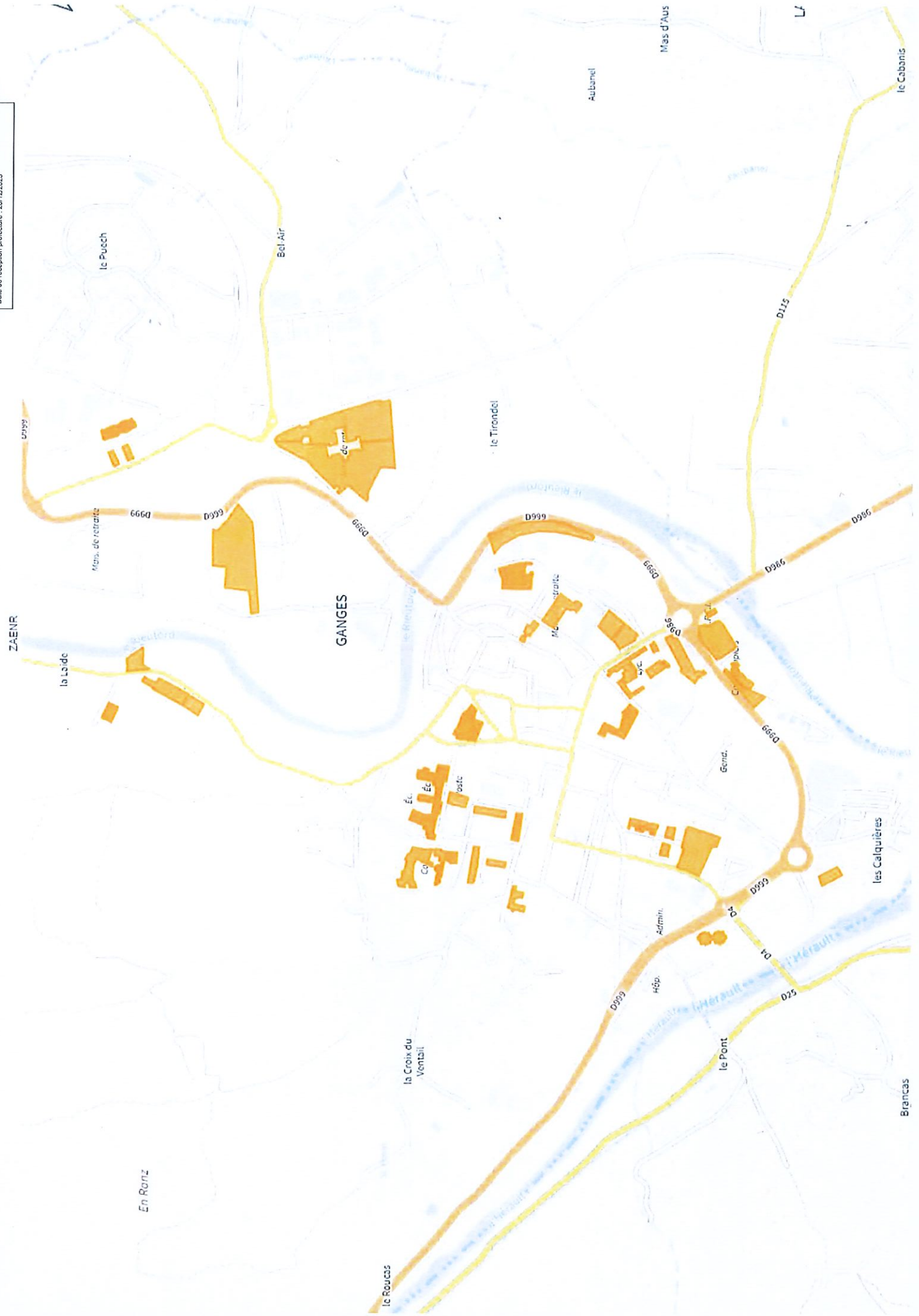
- via le site internet [www.ganges.fr](http://www.ganges.fr) sur la messagerie : [urbanisme@ganges.fr](mailto:urbanisme@ganges.fr)
- sur le registre déposé en mairie de Ganges

**Avis recueillis**

Dans le cadre de la concertation, aucun avis, n'a été déposé :

- *O participant ayant consigné des observations sur le registre*
- *O participant et contribution reçue via la consultation électronique*











République Française  
Département de l'Hérault  
Extrait du registre des délibérations  
Commune de Ganges

Date de la Convocation : 11 décembre 2023

Séance du lundi 18 décembre 2023

Présents : 14

Absents : 6

Représentés : 7

Votes : 21

Pour : 21

Contre : 0

Abstention : 0

L'an deux mille vingt trois

et le lundi dix-huit décembre à 18h30,

le Conseil Municipal de la Commune, dûment convoqué

s'est réuni en session ordinaire,

sous la présidence de Monsieur Michel FRATISSIER, Maire

Présents : M. FRATISSIER, Maire, MM. FABRIER, HOST B, Mmes SANTNER, VIALA, Adjoints, MM BOUDOU, FRANCOIS, SOULAGES, VIDAL, Mmes AURIERES-VIALLA, LECONTE, LETERTRE, HOST N, VINCENT, Conseillers Municipaux.

Absents représentés : Mme FINO par M. SOULAGES, Mme EL GHOUCHE par Mme LECONTE, M. CAUMON par M. FABRIER, M. CANARD par Mme VINCENT, M. RIGAUD par Mme AURIERES-VIALLA, Mme VIGNAL par Mme SANTNER, M. VIVANCOS par M. FRATISSIER.

Absents Excusés : M. ASDIH, M. CHANTON, M. ESTEVE, M. FAUCHEUR, Mme KNIPPER-GERARD, M. SABATIER.

Objet 23 : Délégation service public -Validation du Rapport sur le Prix et la Qualité du Service d'Alimentation en eau potable 2022

Monsieur le Maire rappelle que le rapport sur le prix et la qualité du service de l'eau potable, établi par le SIEA de la Région de Ganges, doit faire l'objet d'une délibération.

Ce document, à la disposition du public sur demande en Mairie, retrace les conditions d'exploitation du service de l'eau tant au niveau juridique que technique. Divers éléments financiers sont ensuite décrits notamment au sujet du prix du service.

Ce service relève de la compétence du Syndicat Intercommunal d'Eau et d'Assainissement de la région de Ganges regroupant les communes de Ganges, Cazilhac, Laroque et Moulès et Baucels. Il est exploité en affermage. Le délégataire est NICOLLIN Eau.

Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal d'approuver le rapport annuel 2022 sur le prix et la qualité du service de l'eau potable.

*Après en avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil Municipal approuve le rapport annuel 2022 sur le prix et la qualité du service de l'eau potable.*

Ainsi fait et délibéré le jour, mois et an que dessus

Pour copie conforme



Le Maire,

Michel FRATISSIER





République Française  
Département de l'Hérault  
Extrait du registre des délibérations  
Commune de Ganges

Date de la Convocation : 11 décembre 2023      Séance du lundi 18 décembre 2023

Présents : 14  
Absents : 6  
Représentés : 7

Votes : 21  
Pour : 21  
Contre : 0  
Abstention : 0

L'an deux mille vingt trois  
et le lundi dix-huit décembre à 18h30,  
le Conseil Municipal de la Commune, dûment convoqué  
s'est réuni en session ordinaire,  
sous la présidence de Monsieur Michel FRATISSIER, Maire

Présents : M. FRATISSIER, Maire, MM. FABRIER, HOST B, Mmes SANTNER, VIALA, Adjoint, MM BOUDOU, FRANCOIS, SOULAGES, VIDAL, Mmes AURIERES-VIALLA, LECONTE, LETERTRE, HOST N, VINCENT, Conseillers Municipaux.

Absents représentés : Mme FINO par M. SOULAGES, Mme EL GHOUGH par Mme LECONTE, M. CAUMON par M. FABRIER, M. CANARD par Mme VINCENT, M. RIGAUD par Mme AURIERES-VIALLA, Mme VIGNAL par Mme SANTNER, M. VIVANCOS par M. FRATISSIER.

Absents Excusés : M. ASDIH, M. CHANTON, M. ESTEVE, M. FAUCHEUR, Mme KNIPPER-GERARD, M. SABATIER.

Objet 24 : Délégation service public- Validation du Rapport sur le Prix et la Qualité du Service assainissement non collectif 2022

Monsieur le Maire rappelle que le rapport sur le prix et la qualité du service de l'assainissement non collectif, établi par le SIEA de la région Ganges doit faire l'objet d'une délibération.

Ce document, à la disposition du public sur demande en Mairie, retrace les conditions d'exploitation du service de l'assainissement non collectif tant au niveau juridique que technique. Divers éléments financiers sont ensuite décrits notamment au sujet du prix du service.

Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal d'approuver le rapport annuel 2022 sur le prix et la qualité du service de l'assainissement non collectif.

*Après en avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil Municipal approuve le rapport annuel 2022 sur le prix et la qualité du service de l'assainissement non collectif.*

Ainsi fait et délibéré le jour, mois et an que dessus  
Pour copie conforme

Le Maire,  
  
Michel FRATISSIER

