



Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) avec volet copropriétés en difficulté de la commune de Lézignan-Corbières

Convention 2026-2030

Numéro de convention :

Date de la signature de convention :

La présente convention est établie :

Entre :

La commune de Lézignan-Corbières, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par son maire, **Monsieur Gérard Forcada**,

L'État, représenté par le Préfet du département de l'Aude, **Monsieur Alain Bucquet**,

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Monsieur **Alain Bucquet**, Préfet de l'Aude délégué de l'Anah dans le département, agissant dans le cadre des articles R.321 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L303-1, L321-1 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 de l'Habitat (PDH) et le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2024-2029 élaboré conjointement, piloté par l'Etat et le Conseil départemental de l'Aude, approuvé le 15 juillet 2024.

Vu le Plan Local d'Urbanisme, approuvé par la commune de Lézignan-Corbières le 21 décembre 2017,

Vu la convention Petites Villes de Demain valant Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) prise en application de l'article L.302 du code de la construction et de l'habitation adoptée par la commune de Lézignan-Corbières le 16 juin 2023,

Vu la délibération du conseil communautaire de la **Communauté de communes « Région Lézignanaise, Corbières et Minervois » n°XXX**, en date du jj/mm/aaaa, ayant pris la compétence "Politique du logement et cadre de vie" et autorisé la commune de Lézignan-Corbières à lancer une OPAH-RU,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du jj/mm/aaaa, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du jj/mm/aaaa,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la **région Occitanie** en date du jj/mm/aaaa,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-RU du jj/mm/aaaa au jj/mm/aaaa au....., 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	5
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application	8
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	8
1.1. Dénomination de l'opération	8
1.2. Périmètres et champs d'intervention	8
Chapitre II – Enjeux de l'opération	9
Article 2 – Enjeux	9
2.1. Enjeux de l'OPAH-RU	9
2.2. Articulation avec le Pacte territorial France Rénov'	10
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération	11
Article 3 – Volets d'action	11
3.1. Volet urbain	11
3.2. Volet foncier – recyclage de l'habitat ancien dégradé	12
3.3. Volet immobilier	15
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	16
3.5. Volet copropriété en difficulté	18
3.6. Volet énergie et précarité énergétique	21
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	21
3.8. Volet social	21
3.9. Volet patrimonial et environnemental	22
3.10. Volet économique et développement territorial	23
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	24
4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention	24
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires	26
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	26
5.1. Financements de l'Anah	26
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage – Commune de Lézignan-Corbières	26
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation	28
Article 7 – Conduite de l'opération	28
7.1. Pilotage de l'opération	28
7.2. Suivi-animation de l'opération	29
7.3. Evaluation et suivi des actions engagées	30
Chapitre VI – Communication	32
Article 8 – Communication	32
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation	33
Article 9 – Durée de la convention	33
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	33
Article 11 – Transmission de la convention	33

Annexes	35
Annexe 1 - Tableau des aides apportées.....	35
Annexe 2 - Liste des copropriétés en difficulté identifiées	35

PROJET

Préambule

Située à l'Est du département de l'Aude, la commune de Lézignan-Corbières est positionnée à 35 km de Carcassonne et à 22 km de Narbonne. Elle bénéficie d'un très bon niveau d'accessibilité routière et ferroviaire grâce à une situation géographique avantageuse au sein du "sillon audois", plaine orientée Est-Ouest, qui constitue un couloir de communication majeur reliant Toulouse à Montpellier.

Lézignan-Corbières profite pleinement de cet atout géographique par la concentration d'activités économiques et de services publics (établissements d'enseignement, services médicaux, équipements culturels et sportifs), sur son territoire, ce qui lui confère un rôle de pôle structurant au sein de son bassin de vie rural.

Avec 10 855 habitants en 2022 (soit 32% de la population intercommunale), Lézignan-Corbières constitue la ville-centre de son intercommunalité, la Communauté de communes Région Lézignanaise Corbières et Minervois qui regroupe 54 communes.

Lézignan-Corbières a été retenue dans le cadre de la sélection nationale du programme "Petites Villes de Demain" (PVD). Dans la continuité, une convention d'Opération de Renouvellement du Territoire (ORT) a été signée le 16 juin 2023 afin de poursuivre les ambitions de redynamisation et de renforcement de ce pôle urbain à l'échelle de l'EPCI mais aussi du département.

Quatre orientations stratégiques qui croisent les priorités de l'OPAH-RU ont été définies par la commune dans le cadre de la convention ORT :

- Engager une dynamique de réhabilitation exemplaire et adapter l'habitat du centre ancien
- Requalifier et redynamiser le cœur de ville et l'ouvrir sur l'ensemble du territoire
- Accompagner le développement économique et des équipements, socle d'attractivité du territoire
- Inscrire la commune dans les transitions

Par ailleurs, la commune a contractualisé avec la Région Occitanie dans le cadre du programme régional "Bourgs-Centres". A travers ce programme, la commune de Lézignan-Corbières a pour objectif d'agir sur ses fonctions de centralité et son attractivité vis-à-vis de son bassin de vie, dans les domaines de la structuration d'une offre de services, du développement de l'économie et de l'emploi, de la requalification du cadre de vie, des espaces publics et de l'habitat.

Le programme opérationnel de la commune défini dans le cadre du dispositif Bourg-centre s'articule autour de 3 axes :

- Construire une politique ambitieuse pour requalifier et redynamiser le centre-ville
- Accompagner le développement économique et des équipements, socle de l'attractivité du territoire
- Inscrire la commune dans les transitions environnementales et énergétiques

Ces deux programmes s'inscrivent pleinement dans les orientations définies dans le cadre du :

- Scot de la Région Lézignanaise entré en vigueur en juillet 2012, le nouveau étant en cours d'élaboration,
- PLH, en cours d'élaboration dont le diagnostic a permis de mettre en lumière les enjeux,
- PLU approuvé le 21 décembre 2017,
- PCAET voté en Conseil Communautaire du 17 décembre 2025.

Consciente que l'un des facteurs de fragilisation se situe sur la thématique de l'habitat, la volonté de la commune de Lézignan-Corbières est d'impulser une dynamique de réhabilitation du parc privé et de reconquérir le centre ancien pour lui redonner toute son attractivité.

Une première étude urbaine menée en 2018 avait permis de mettre en lumière des enjeux forts en termes d'habitat sur le centre ancien de la commune. Aussi, en 2023, la commune a souhaité une mise à jour des données et s'engager dans une étude pré-opérationnelle à la mise en place d'un dispositif adapté d'amélioration de l'habitat dont les principaux constats sont les suivants :

- **Une perte d'attractivité dans un contexte de vieillissement de la population**

Après une longue période de croissance démographique, de 1975 à 2014, la commune est confrontée à une baisse de sa population sur la période 2014-2020 marquée par un taux de croissance annuel négatif (-0,2%). Sur la période 1975-2014, la croissance démographique reposait exclusivement sur l'arrivée de nouvelles populations avec un solde migratoire positif oscillant entre 0,6 et 2,6. Entre 2014 et 2020, le solde migratoire diminue nettement et ne parvient plus à compenser le solde naturel négatif contrairement aux périodes antérieures.

La structure par âge de la population évolue également, un phénomène de vieillissement des habitants s'installe : la part des 60 à 74 devient la plus représentée tandis que la part des ménages de moins de 44 ans diminue depuis 2014. Un phénomène plus prégnant dans le centre-ville : 18% de la population demeurant dans le centre ancien et son faubourg est âgée de 75 ans ou plus alors qu'à l'échelle communale, la part de cette tranche d'âge s'élève à 13%.

- **Une fragilité économique et sociale de la population**

A l'échelle de la commune, le revenu fiscal médian par unité de consommation est inférieur à celui relevé à l'échelle intercommunale. Le revenu médian du centre ancien est quant à lui particulièrement bas. Par ailleurs, il est à noter que les prestations sociales représentent l'unique source de revenu pour un habitant sur deux et 40% des habitants du centre ancien vivent sous le seuil de pauvreté.

Avec un taux de pauvreté qui s'élève à 23%, Lézignan-Corbières affiche un taux de pauvreté supérieur à celui de l'intercommunalité (21%). Les jeunes sont les plus affectés : 45% des moins de 30 ans se situent sous le seuil de pauvreté. Par ailleurs, 38% des locataires se situent sous le seuil de pauvreté contre 12% pour les propriétaires.

Les données FILOCOM font apparaître un nombre significatif de propriétaires éligibles aux aides de l'Anah : 38% soit près de 953 ménages de propriétaires occupants dont 571 sont très modestes et 381 sont modestes.

La commune affiche un taux de chômage de 13%, supérieur à celui relevé à l'échelle intercommunale (12%).

- **Un volume important de logements potentiellement dégradés**

Un centre ancien qui véhicule une image négative où se concentre une très grande majorité de logements qui relèvent des classes cadastrales 7 et 8 (logements médiocres). 278 logements ont été recensés sur le périmètre d'étude, occupés par 37% des ménages vivant sous le seuil de pauvreté.

18 logements ont fait l'objet d'un signalement dans le cadre du PIG "Lutte contre l'habitat indigne" de l'Aude.

La commune a initié de nombreuses acquisitions foncières depuis plus de 15 ans pour anticiper des projets de restructuration urbaine. Ces acquisitions ciblées sur 5 îlots définis dans l'étude urbaine de 2018, n'ayant encore donné lieu à aucun projet concret contribue à une perception de déqualification du centre ancien.

- **Une forte vacance structurelle qui participe à la déqualification du centre ancien**

La commune de Lézignan-Corbières compte 405 logements privés vacants au sein de son centre ancien dont 193 logements sont vacants depuis plus de 2 ans, soit 10% des logements privés du périmètre.

A ce gisement important de logements vacants s'ajoute la part de la vacance « organisée » sous maîtrise foncière publique de la commune (Cf. supra).

- **Des copropriétés vulnérables**

Plusieurs indicateurs ont été observés pour établir la vulnérabilité des copropriétés du centre ancien : la fragilité de l'offre, sociale, de gestion, le positionnement de la copropriété sur le marché immobilier ainsi que la dureté opérationnelle. Un tiers des copropriétés du centre ancien présente un niveau de vulnérabilité avancé (soit 25 copropriétés représentant 75 logements environ).

- **Un parc de logements potentiellement énergivore important**

Le diagnostic réalisé sur le périmètre du centre ancien met en exergue que 1176 logements sont potentiellement énergivores sur 2006 logements (soit 59%) dont :

- 697 logements classés en étiquette "E"
- 479 logements avec une classe énergétique "F" ou "G".

Les enjeux mis en exergue dans le cadre du diagnostic

- Redonner une attractivité résidentielle au centre-ville,
- Agir en faveur des populations fragilisées et inverser l'image négative véhiculée par le centre ancien,
- Renforcer la fonction de centralité du centre-ville,
- Définir une stratégie urbaine visant à l'amélioration du fonctionnement urbain du centre-ville,
- Prendre en compte dans la stratégie urbaine le risque inondation et vulnérabilité,
- Impulser les actions de renouvellement urbain.

La mise en œuvre d'une OPAH-RU avec volet copropriétés dégradées, objet de la présente convention, constitue une des réponses aux principaux enjeux d'intervention dans le centre ancien de Lézignan-Corbières.

Au regard des problématiques mises en exergue sur le centre ancien, la commune de Lézignan-Corbières, a décidé de mettre en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'habitat renouvellement urbain sur la période 2026 – 2030.

Cette OPAH-RU s'inscrit pleinement dans la stratégie de redynamisation du centre-ville de Lézignan-Corbières déclinée dans le cadre de la convention-cadre Petites Villes de Demain valant Opération de Revitalisation du Territoire. La stratégie visée par l'ORT doit en effet permettre à Lézignan-Corbières de jouer un rôle primordial dans l'image, l'attractivité et le développement du territoire. Les questions d'amélioration de l'habitat et du cadre de vie par l'engagement d'une dynamique de réhabilitation du parc privé sont centrales et nécessaires.

L'OPAH-RU devra favoriser le projet global d'attractivité de Lézignan-Corbières et son animation devra se faire en bonne articulation avec les autres volets de l'ORT.

À l'issue de ces constats, il a été convenu ce qui suit :

PROJET

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

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

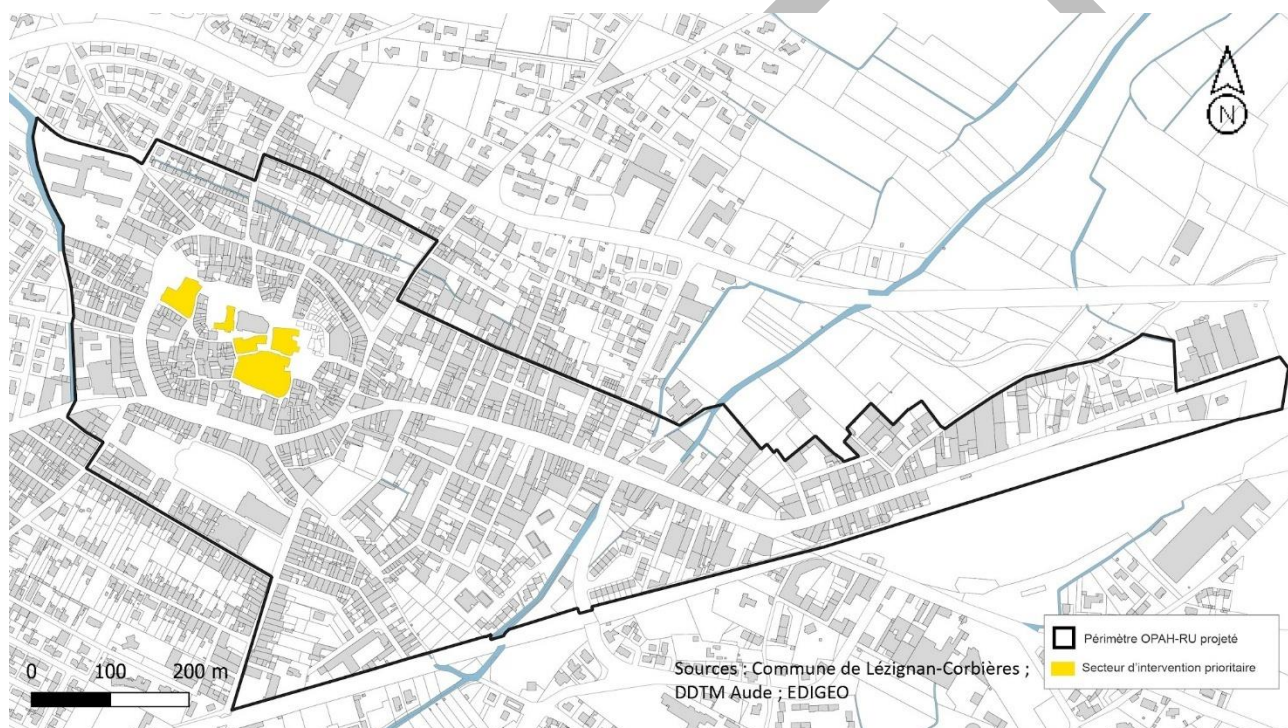
1.1. Dénomination de l'opération

La ville de Lézignan-Corbières, l'Etat et l'Anah décident d'engager une opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) avec volet copropriétés en difficulté pour une durée de 5 ans sur la période 2026 - 2030. Ce dispositif s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain et de redynamisation du centre bourg.

1.2. Périmètres et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention de l'OPAH-RU concerne le centre ancien de la commune dont les contours seront similaires à ceux de l'ORT, il englobe :

- Le centre ancien, composé d'un ensemble urbain organisé autour de l'église, avec des habitations anciennes implantées en couronne circulaire autour de l'édifice ;
- Les faubourgs, composés par un tissu d'habitations et de bâtiments agricoles ils se sont constitués progressivement autour du centre ancien en prenant appui sur les boulevards, axes structurants du centre-ville.



Les champs d'intervention visent les logements ou immeubles du parc privé de ce périmètre construits depuis plus de quinze ans et dont les propriétaires et les projets de travaux répondent aux critères d'éligibilité des partenaires financiers (critères financiers, techniques, etc.).

En complément de ce périmètre principal, cinq secteurs d'intervention prioritaire sont définis sur certains îlots d'habitat dégradé, ils feront l'objet d'opérations de renouvellement urbain menées par la commune de Lézignan-Corbières.

L'OPAH-RU couvre :

- L'incitation à la rénovation des logements des occupants et des logements locatifs dégradés et / ou vacants ;
- L'incitation à la rénovation des parties communes des copropriétés dégradées ;
- La mise en œuvre au besoin de procédures coercitives de lutte contre l'habitat indigne ;
- Le renouvellement urbain avec :
 - la mise en place d'un dispositif de veille foncière stratégique permettant de repérer, prévenir les situations complexes et d'engager d'éventuelles acquisitions foncières,
 - le recours à des opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI),
 - l'articulation avec les projets d'intervention sur les espaces publics.

Chapitre II – Enjeux de l'opération

Article 2 – Enjeux

2.1. Enjeux de l'OPAH-RU

La commune de Lézignan-Corbières a identifié plusieurs enjeux majeurs liés à la mise en œuvre de l'OPAH-RU, en lien direct avec la valorisation du centre ancien et l'amélioration du cadre de vie des habitants :

Enjeux et objectifs liés au volet habitat : Redonner une attractivité résidentielle au centre-ville

- Limiter les logements locatifs de mauvaise qualité et lutter contre l'habitat indigne à travers le repérage et le traitement, y compris par voie coercitive, des situations d'indignité et d'insalubrité ;
- Mobiliser le parc de logements vacants qui représente un gisement immobilier disponible intéressant comme support de développement de projets immobiliers, impulsés par des porteurs de projets privés et par la collectivité ;
- Mettre en place un accompagnement spécifique aux copropriétés en difficulté présentant des dysfonctionnements multiples ;
- Enclencher la rénovation énergétique des logements énergivores et lutter contre la précarité énergétique des ménages à faible niveau de ressources ;
- Assurer l'autonomie et le maintien à domicile des personnes âgées du centre-ville.

Enjeux et objectifs liés au volet social et solidarité : Agir en faveur des populations fragilisées et inverser l'image négative véhiculée par le centre ancien

- Apporter une réponse adaptée aux besoins spécifiques des populations fragilisées en matière de santé et d'accès aux soins, en matière d'éducation et de réinsertion par l'emploi ;
- Promouvoir une mixité sociale et générationnelle en centre-ville.

Enjeux et objectifs liés au volet rayonnement et centralité : Renforcer les fonctions de centralité du centre-ville

- Soutenir et valoriser l'activité commerciale et artisanale d'art sur les principaux axes et en centre ancien (devantures commerciales / signalétique / remise sur le marché de locaux commerciaux vacants) ;
- Renforcer l'offre d'équipements structurants et de services publics utilisés par l'ensemble des habitants du bassin de vie, dont le futur Pôle d'échange multimodal ;
- Valoriser et préserver le patrimoine urbain et architectural souvent impacté par des altérations fortes sur le bâti :
 - incitatif : opérations façades et devantures commerciales
 - coercitif : respect du règlement du PLU en zone UA / police de l'urbanisme

Enjeux et objectifs liés au volet rayonnement et centralité : Définir une stratégie urbaine visant l'amélioration du fonctionnement urbain

- Requalifier et embellir les places publiques et lieux de vie du centre :
 - requalification de la ceinture de boulevards (circulade) entourant le centre ancien, dont le Cours de la République bordant la mairie (réalisée en 2025),
 - finaliser l'aménagement de la place Emile Cabrié et aménager les autres lieux d'animation secondaires (Place Allende / Place du 8 Mai 1945),
 - valorisation des "portes d'entrée" menant dans le centre ancien ;
- Apaiser le trafic routier par des aménagements urbains spécifiques ;
- Renforcer le lien urbain entre le centre-ville et les quartiers périphériques par la création d'un maillage de circulations douces (piétons/cycles) en s'appuyant sur les axes existants ;
- Définir une nouvelle approche de la gestion du stationnement, adaptée à la configuration dense du centre-ville.

Enjeux et objectifs liés au volet gestion du risque inondation et vulnérabilité : Prendre en compte dans la stratégie urbaine la gestion des risques

- Intégrer les mesures de protection adéquates vis-à-vis du risque inondation dans les opérations de renouvellement urbain ciblées sur les îlots dégradés.

Enjeux et objectifs liés au volet renouvellement urbain dans les secteurs d'intervention prioritaires : Définir les bases des futures opérations de recyclage foncier

- Proposer des programmes immobiliers de qualité adaptés aux besoins des ménages ;
- Favoriser davantage de mixité sociale et générationnelle ;
- Intervenir sur la requalification des espaces publics aux abords des îlots à restructurer ;
- Mettre en place une gouvernance adaptée au montage d'opérations complexes (partenaires institutionnels / opérateurs privés et publics / UDAP 11 / EPF Occitanie / etc.).

2.2. Articulation avec le Pacte territorial France Rénov'

Depuis le 1^{er} janvier 2025, le Département porte un Pacte Territorial France Rénov' à l'échelle de son territoire et propose un accompagnement généraliste avec des volets d'information, d'accompagnement et de conseil auprès des ménages (économies d'énergie, autonomie, lutte contre l'habitat indigne). La dynamique territoriale et la mission d'information, conseil et orientation (ECFR') du Pacte Territorial France Rénov' sont conçues pour être déployées de manière globale à l'échelle de l'ensemble du département. Elles s'appuient sur un guichet unique de l'habitat animé par le CAUE pour les thématiques des économies d'énergie et du maintien à domicile, et par l'ADIL pour la lutte contre l'habitat indigne. Ce dispositif permet une orientation personnalisée des ménages vers les aides et accompagnements adaptés à leur profil et à leur projet.

Le volet accompagnement du Pacte Territorial prévoit :

- Un accompagnement et des aides financières pour les Propriétaires Occupants Très Modestes qui réalisent des travaux d'Economies d'Energie
- Un accompagnement et des aides financières pour les Propriétaires Occupants et Bailleurs Très Modestes qui réalisent des travaux dans le cadre de la Lutte contre l'Habitat Indigne.

Ce même volet ne prévoit pas d'accompagnement pour les ménages qui souhaitent réaliser des travaux de maintien à domicile, ceux-ci pouvant se rapprocher d'un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage afin de bénéficier d'un accompagnement spécifique.

Le périmètre de l'OPAH-RU emporte une réduction partielle du périmètre du Pacte Territorial France Rénov' en cours pour ce qui concerne le volet accompagnement. Ainsi, tout projet inclus dans le périmètre et le champ d'intervention de l'OPAH-RU ne pourra élargir qu'à l'accompagnement et aux aides aux travaux définis dans le cadre de la présente convention.

Les opérateurs du Pacte Territorial et celui de l'OPAH-RU devront travailler en étroite collaboration pour assurer une orientation fluide des ménages vers le bon dispositif.

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

Ces enjeux ont conduit la commune de Lézignan-Corbières à retenir le cadre opérationnel d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU comprenant un volet copropriétés dégradées) en travaillant à la fois sur les aspects qualitatifs de l'habitat privé et sur la mise en place d'un projet global de redynamisation des espaces publics et commerciaux en lien avec l'ORT.

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

3.1.1. Descriptif du dispositif

L'aménagement de l'espace public et le développement d'équipements jouent un rôle tant en termes d'amélioration de l'habitabilité et du cadre de vie des centres anciens, qu'en termes d'affirmation de leur rôle de centralité. Ils sont complémentaires des interventions à mettre en œuvre pour les logements.

Le volet urbain de l'OPAH-RU s'inscrit dans le projet politique global de la commune de Lézignan-Corbières et de la Communauté de communes Région Lézignanaise Corbières Minervois développé notamment à travers le pacte de gouvernance territoriale, le programme Petites Villes de Demain, le SCOT ...

Il trouve ainsi une articulation avec le projet territorial intercommunal et la convention PVD valant Opération de Revitalisation du Territoire qui repose sur 4 orientations et des enjeux, tous essentiels pour relever le défi de l'attractivité du territoire :

Orientations	Enjeux
Engager une dynamique de réhabilitation exemplaire et adapter l'habitat dans le centre ancien	<ul style="list-style-type: none">- Mettre en place une OPAH-RU
Requalifier et redynamiser le cœur de ville et l'ouvrir sur l'ensemble du territoire	<ul style="list-style-type: none">- Revaloriser le paysage urbain pour améliorer le cadre de vie des résidents- Désenclaver le centre ancien en créant les conditions d'une nouvelle mobilité génératrice de nouveaux flux propices à la dynamisation- Définir une politique culturelle ambitieuse et novatrice- Améliorer l'image du centre ancien
Accompagner le développement économique et des équipements, socle d'attractivité du territoire	<ul style="list-style-type: none">- Maintenir et renforcer les services à la population- Conforter l'économie du territoire- Affirmer l'offre sportive et ludique
Inscrire la ville dans les transitions	<ul style="list-style-type: none">- S'inscrire dans la transition énergétique- Adapter l'offre commerciale au commerce de demain- Développer le tourisme du futur en s'appuyant sur le potentiel oenotouristique

Dans le cadre de ce programme, plusieurs projets d'envergure sont réalisés, en cours ou à venir sur la commune et notamment :

- L'aménagement du cours de la République (opération réalisée et achevée en 2025) ;
- Requalifier les espaces publics à l'intérieur de la circulade (en cours) en complément de la rénovation des îlots. Rénover le reste de la circulade (le cours de la République étant le premier tronçon réaménagé de la circulade) ;
- L'étude de faisabilité d'une opération d'aménagement sur le site de la distillerie ;
- Construction d'un EHPAD, livraison prévue en avril / mai 2026 avec réaménagement de la voie d'accès ;
- Création d'un nouveau parking, en lieu et place du Centre Technique Municipal actuel. 52 places aériennes prévues auxquelles s'ajoutent 6 places couvertes à destination du stationnement résidentiel ;
- Amélioration des entrées des axes menant au centre-ville ;
- Aménager des liaisons douces ;
- Aménagement de locaux et d'hébergements en centre-ville pour un transfert / agrandissement de l'IFAS (Institut de

Formation des Aides-Soignants) : accueil d'une cinquantaine d'élèves, transfert du centre médico-psychologique, hébergement d'élèves de l'IFAS et d'internes en médecine ;

- Création d'une Résidence Habitat Jeunes en centre-ville d'environ 55 places (étude menée par l'URAJH achevée).

Par ailleurs, la commune prévoit la mise en place d'une opération de mise en valeur des façades et devantures commerciales en régie. L'accompagnement des porteurs de projet par l'architecte conseil de la commune de Lézignan-Corbières permettra la sensibilisation aux bonnes pratiques architecturales, le respect du patrimoine et la montée en gamme des projets.

En complément de cet accompagnement technique, des aides financières de la commune seront apportées aux porteurs de projet afin de diminuer leur reste à charge. Un règlement spécifique sera rédigé par la commune de Lézignan-Corbières.

3.1.2. Objectifs

Renforcer l'attractivité et le cadre de vie du centre ancien par des aménagements urbains de qualité.

Entraîner une dynamique de réhabilitation du parc privé.

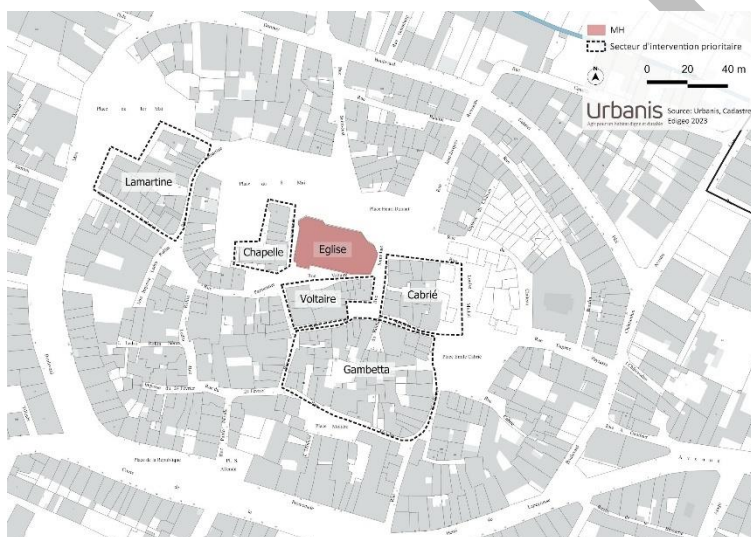
Les indicateurs de résultats pour le volet urbain :

Avancement des projets d'espaces publics, d'équipements

Nombre de façades et devantures commerciales traitées

3.2. Volet foncier – recyclage de l'habitat ancien dégradé

3.2.1. Descriptif du dispositif



L'étude pré-opérationnelle a confirmé l'identification des 5 ensembles prioritaires ciblés dans l'étude urbaine de 2017 : les îlots Lamartine, Chapelle, Voltaire, Cabrié et Gambetta.

Composés de 89 parcelles qui représentent 67 logements, la commune est déjà propriétaires d'une grande majorité de ce foncier : 76 parcelles sont communales.

Ces 5 îlots se situent au cœur du centre ancien de Lézignan-Corbières et concentrent des difficultés :

- des immeubles présentent des signes de dégradation importants,
- une morphologie urbaine complexe qui ne permet pas une bonne qualité d'habitabilité,
- des situations d'habitat indigne présumées,
- des logements vacants très dégradés,
- des situations sociales précaires.

L'intervention prévoit une restructuration adaptée de chacun des îlots ciblés intégrant des curetages et démolitions, des regroupements de parcelles, de la restructuration ainsi que l'aménagement d'espaces publics, la création de jardins et de stationnements privatifs ainsi que du stationnement public.

Le projet prévoit la création d'une résidence seniors et d'une salle communale (îlot Voltaire) ainsi que le maintien et la création de superficie commerciale sur la place Emile Cabrié.

Rappel des principes d'intervention sur les îlots prévus dans l'étude pré opérationnelle :

Îlot Gambetta :

- Réhabilitation et restructuration des immeubles afin de créer des logements adaptés aux attentes actuelles (jeunes ménages accédants à la propriété),
- Maintien du profil existant sur la périphérie de l'îlot en conservant la trame urbaine,
- Cœur d'îlot : curetage profond et démolition de nombreuses parcelles en cœur d'îlot afin de retrouver une respiration, redonner des jardins privés, retrouver un habitat traversant et lumineux ainsi que du stationnement privatif en dehors des rues du centre ancien,
- Regroupement de parcelles afin de retrouver une superficie habitable plus attrayante pour l'implantation de familles,
- Verdissement et plantation d'arbres, infiltration des eaux de pluies à la parcelle,
- Place Cabrié : favoriser l'implantation de commerces en rez-de-chaussée.

Îlot Cabrié :

- Réhabilitation et restructuration des immeubles afin de maintenir un rez-de-chaussée réservé aux activités et commerces, les étages seront réservés pour deux logements collectifs avec une entrée indépendante,
- Maintien du profil existant sur la périphérie de l'îlot rue Saint Just, du Romain et Rue du Château afin de conserver la trame urbaine historique,
- Recomposition du cœur d'îlot en péril en proposant la démolition des étages des 2 immeubles étayés (parcelles 188 et 190) en conservant le rez-de-chaussée possiblement ouvert sur le cœur d'îlot par ses 2 larges arches. L'étage permettra d'offrir de larges terrasses aux logements,
- Regroupement de parcelles afin de retrouver une surface habitable plus attrayante pour l'implantation de familles,
- Verdissement et plantation d'arbres, infiltration des eaux de pluie à la parcelle,
- Maintien d'une liaison piétonne en cœur d'îlot.

Îlot Voltaire :

- Place et parvis de l'église : proposition de démolition partielle de l'îlot afin d'offrir un parvis devant l'entrée de l'église,
- Requalification des façades : remaniement du pignon et de la toiture après démolition, afin de ne pas créer de délaissé ni de pignon aveugle. La nouvelle façade sera retravaillée dans ses ouvertures et ses pentes de toiture,
- Une résidence seniors et 1 salle d'activité : une redistribution verticale avec ascenseur est repensée en cœur d'îlot permettant d'aménager 11 T2 adaptés + 2 T2 sans ascenseur et 67 m² de salle d'activité,
- Verdissement et plantation d'arbres, infiltration des eaux de pluies...

Îlot Chapelle :

- Place du 8 Mai et parvis de l'église : restructuration de la place par un front bâti qualitatif permettant de redonner un usage à un espace délaissé cerné par des arrières de maisons peu qualitatifs,
- Les traces patrimoniales à étudier : les parcelles n°336 et n°335 semblent comporter les vestiges de l'ancien cloître du couvent. Les parcelles n°334 et n°333, après étude patrimoniale, pourraient être abaissées afin de donner une vue sur la première façade de l'église,
- Construction de 3 logements individuels de type "maison de ville" avec jardin + création d'un espace de jeux pour enfants publics + possibilité de vente de jardinets aux parcelles voisines,
- Verdissement et plantation d'arbres, infiltration des eaux de pluie + lutte contre les îlots de chaleur,
- Escaliers en pierre : déplacement des escaliers en pierre pour restructurer le parvis de l'église.

Îlot Lamartine :

- Réhabilitation + restructuration + regroupement des immeubles afin de créer des logements adaptés aux attentes actuelles (jeunes ménages accédants à la propriété),
- Maintien du profil existant sur la périphérie de l'îlot en conservant la trame urbaine,
- Cœur d'îlot et curetage : afin de redonner des jardins privés et un habitat traversant et lumineux. Les immeubles les plus dégradés ne seront pas reconstruits.
- Création de stationnement de proximité,
- Verdissement et plantation d'arbres, infiltration des eaux de pluies à la parcelle autant que possible,
- L'impasse (parcelle n°31) est aménagée afin de favoriser l'appropriation de l'espace public : espace repas, jardins partagés pour 4 maisons,
- Façades requalifiées après démolition au nord de l'îlot.

Synthèse du projet d'intervention de restructuration des îlots dégradés de Lézignan-Corbières

02/ Restructurer les îlots // synthèse /// intervention sur les 5 îlots



57 logements traités (4 421m² SDP)
67 logements existants
8 PSLA accession sociale (863m² SDP)
12 Loyers Conventionnés privés Anah (1 209m² SDP)
37 Loyers Locatifs Sociaux bailleur social (2 350m² SDP)

1 182m² jardins privés
24 places de stationnements / garages
255m² de surface commerciale
73 m² salle communale



6 151 862 € sur 15 ans*
déficit de l'aménagement incombant à la collectivité,
dont 1 497 300€ de recettes
dont 330 946€ de subventions
=> soit 410 124€ /an

1 047 565€ Aménagement espaces publics
(1 003m²)



2026 ➡ 2040



*ces montants ne tiennent pas compte des études attendues par l'ABF (études sanitaires et archéologiques des bâtiments)

*coût qui intègre l'acquisition foncière, charges et frais sur acquisition, études et travaux, démolition, géomètre, assurances, travaux sur espaces publics...

Phases 2 et 3 - Stratégies opérationnelles / Commune de Lézignan-Corbières

45

Le traitement de ces îlots ne peut se faire qu'avec la conjugaison des moyens incitatifs, coercitifs, curatifs et préventifs permis par la mise en place de l'OPAH-RU.

La politique foncière s'appuiera sur une **veille foncière renforcée** et le cas échéant sur des acquisitions publiques uniquement pour les immeubles les plus dégradés et nécessaires à la mise en œuvre des projets urbains. Cette veille foncière sera assurée par les services communaux référents de Lézignan-Corbières.

Des **interventions foncières communales** pourront être envisagées à l'échelle des îlots repérés en utilisant si besoin des outils coercitifs. La politique d'acquisition publique sera ciblée sur :

- les immeubles nécessaires à la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain au sein du périmètre de l'OPAH-RU,
- les immeubles les plus dégradés pour débloquer une situation complexe dans le cadre des procédures d'aménagement (Résorption de l'Habitat Insalubre, DUP aménagement, droit de préemption etc.).

Les volets veille foncière et recyclage immobilier se feront en lien direct avec l'objectif de lutte contre l'habitat indigne (LHI) de l'OPAH-RU. Dans ce cadre, lorsque l'acquisition est réalisée sur un immeuble ciblé par une procédure LHI, le déficit foncier engendré et porté par la commune (ou un partenaire désigné EPFO, bailleur social...) peut faire l'objet **d'une subvention de l'Anah au titre de la Résorption de l'Habitat Insalubre irréductible (RHI) ou du Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière (THIRORI)**. A ce titre, les études de faisabilité et l'élaboration du dossier d'éligibilité CNLHI seront à prévoir.

En phase opérationnelle, les études de calibrage (financées également par la CNLHI) seront prises en charge soit par les porteurs de projet identifiés soit par la commune qui souhaiterait être maître d'ouvrage du projet ou maîtriser le foncier dans une perspective de projet d'ensemble.

La commune de Lézignan-Corbières prévoit son intervention selon le calendrier suivant :

- Îlots Cabrié, Voltaire et Chapelle : 2027 à 2031
- Îlots Gambetta et Lamartine : 2032 à 2040

3.2.2. Objectifs

Enclencher une intervention opérationnelle sur ces îlots pour permettre leur traitement dans les 10 années à venir
Lutter contre l'habitat indigne et la vacance des logements
Impulser une dynamique de réhabilitation aux abords des 5 secteurs identifiés

Les indicateurs de résultats pour le volet foncier – recyclage de l'habitat ancien dégradé :

Nombre d'acquisitions foncières réalisées sur les îlots ciblés

Nombre d'immeubles réhabilités sur les îlots ciblés

Nombre et caractéristiques des logements remis sur le marché

Engagement d'études de faisabilité/calibrage auprès de la CNLHI

3.3. Volet immobilier

D'une manière générale, la **redynamisation des centres anciens passe par une action sur le bâti existant** en différenciant :

- Les **stratégies de traitement à l'immeuble** par le biais de procédures incitatives ou coercitives,
- Les **stratégies de traitement à l'îlot** nécessitant une intervention de traitement dédiée (Cf. volet foncier).

Le recyclage des îlots et la réhabilitation des immeubles isolés devra concourir à produire une offre de **qualité tant en accession qu'en locatif** pour répondre notamment aux enjeux de mixité sociale.

Développer une offre de logements à loyers et charges maîtrisés par le biais du conventionnement

La production de logements locatifs privés conventionnés répond à un besoin avéré et vient compléter l'offre du parc de logements sociaux publics. En effet, l'étude pré-opérationnelle met en lumière une hausse des loyers mensuels moyens (9,90 € loyer mensuel moyen / m² soit une hausse de 2,50 € / m² depuis 2017) face à une population précaire importante sur le centre ancien (taux de pauvreté de 23%, revenu médian de 18 860 € inférieur à celui des abords du périmètre de l'OPAH-RU).

Les logements produits permettront d'apporter une réponse à la demande et pourront aussi contribuer au relogement des occupants de logements non-décents voire insalubres.

Un conventionnement systématique des logements est attendu ainsi qu'une exigence de qualité à la fois architecturale et énergétique. Le propriétaire s'engage à louer son logement pendant 6 ans minimum. Les loyers sont plafonnés en fonction d'un prix au m² de surface utile fixé par l'Anah et adapté localement. Le propriétaire s'engage à louer à des personnes qui respectent des conditions de ressources.

Dans le cadre de l'OPAH-RU, la commune de Lézignan-Corbières prévoit la majoration des aides de l'Anah pour :

- Les propriétaires bailleurs réalisant des **travaux lourds ou de sortie d'habitat indigne, des travaux pour la sécurité et la salubrité, des travaux d'amélioration de logement dégradé ou faisant suite à une procédure RSD ou contrôle décence** et s'inscrivant dans le programme Loc'Avantages (Loc 1, 2 et 3).

Lézignan-Corbières étant considéré comme un centre urbain intermédiaire (grille densité Insee), les bailleurs ne sont pas éligibles à la prime vacance de l'ANAH.

La mobilisation de financements dédiés aux opérateurs immobiliers intervenant à l'immeuble (Vente d'Immeubles à Rénover (VIR) et Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (DIIF)) dans le périmètre sera étudiée, particulièrement dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie foncière.

Favoriser l'accession à la propriété en centre-ancien et conforter la présence des propriétaires occupants

Il s'agit de promouvoir l'accession à la propriété à prix maîtrisé ; l'**enjeu de mixité sociale et d'équilibre de peuplement** sous-entend de **maintenir et renforcer la présence de propriétaires occupants dans les centres anciens** qu'ils ont aujourd'hui tendance à quitter. L'étude de marché immobilier réalisée dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle met en lumière la concurrence forte avec la périphérie et la qualité résidentielle qu'elle peut offrir (jardin, garage, ...).

Le propriétaire s'engage à occuper son logement au titre de résidence principale pendant 3 ans minimum. La subvention est soumise aux plafonds de ressources fixés par l'Anah.

Dans le cadre de l'OPAH-RU, la ville de Lézignan-Corbières prévoit d'abonder les aides de l'Anah pour :

- Les propriétaires **occupants modestes et très modestes réalisant des travaux lourds** (dossier Ma Prime Logement Décent avec ou sans rénovation énergétique).

La Fondation pour le Logement des Défavorisés est mobilisable pour boucler les plans de financement des propriétaires occupants en situation de logement indigne les plus en difficulté.

Lutter contre la vacance des logements en centre ancien

L'étude pré-opérationnelle a montré la persistance d'un nombre de logements qui demeurent vacants de manière structurelle. Cette vacance pénalise les personnes qui cherchent à se loger et contribue à la dégradation du bâti. Par ailleurs, lorsque ces logements sont concentrés dans un immeuble, l'impact visuel est généralement désastreux pour l'image du quartier et son attractivité.

Au total, 405 logements vacants sont recensés au sein du périmètre de l'OPAH-RU, dont **193 soit 10% sont vacants depuis plus de deux ans**.

L'OPAH-RU devra lutter contre la vacance structurelle par des moyens :

- Incitatifs : au travers des subventions pour les travaux de remise en location, des aides fiscales mobilisables lorsque les logements sont remis sur le marché locatif conventionné,
- Proactif : en mobilisant l'outil Zéro Logement Vacant pour engager des démarches ciblées auprès des propriétaires de logements vacants pour les inciter à les remettre sur le marché.

Les objectifs de réalisation sont détaillés dans l'article 4.

Indicateurs de résultats pour le volet immobilier :

Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention avec décomposition des loyers conventionnés (y compris ceux issus suite à des procédures de LHI)

Nombre de logements vacants remis sur le marché

Nombre de logements occupés réhabilités

Nombre de logements issus du parc de logement indigne (chiffres à mettre en rapport avec le nombre de contacts n'ayant pas abouti)

Nombre de propriétaires occupants aidés

Nombre d'accédants

Coûts des travaux et montants des subventions accordées

Nombre de logements loués avec recours à l'intermédiation locative

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé est l'un des enjeux prioritaires de cette OPAH-RU.

L'approche statistique et les relevés de terrain réalisés lors de l'étude pré-opérationnelle ont mis en évidence une présence importante de l'habitat indigne et très dégradé sur le périmètre opérationnel retenu : 278 immeubles sont suspectés de dégradation importante et/ou d'une situation d'habitat indigne en leur sein.

Le prestataire qui sera retenu pour animer l'OPAH-RU devra participer à la mise en œuvre des moyens destinés à traiter ces situations. L'objectif est de traiter les situations de mise en sécurité, d'insalubrité et de non-décence présents sur le périmètre de l'OPAH-RU via un partenariat efficient de l'ensemble des acteurs du secteur, en mobilisant l'ensemble des leviers offerts par l'OPAH-RU. In fine, l'engagement de travaux de qualité sera recherché.

Dans le détail, la stratégie d'intervention pour l'amélioration de l'habitat non décent, dégradé, ou insalubre mobilisera les différents leviers de l'OPAH-RU :

- Le levier incitatif : les subventions de l'OPAH-RU seront un appui pour dynamiser les propriétaires. Toute action qui pourra être conduite et aboutie dans cette configuration sera privilégiée ;
- Le levier coercitif : les pouvoirs de police du maire et du Préfet et les services de la CAF seront mobilisés par l'opérateur en charge de l'OPAH-RU dès lors que la situation le nécessitera ;
- Le levier curatif : porté par la commune en régie avec une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), en cas de blocage.

Les arrêtés d'insalubrité seront sollicités en lien avec la commune, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Aude (DDTM), le Département de l'Aude et l'Agence Régionale de Santé (ARS). Les situations d'insalubrité seront déclarées et traitées via le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) déjà en place, et piloté par le Département de l'Aude dans le cadre de son PIG – Pacte Lutte contre l'Habitat Indigne. L'OPAH-RU de Lézignan-Corbières s'insérera dans ce dispositif efficient.

Au niveau local, un groupe de travail « Lutte contre l'habitat indigne », animé par l'opérateur de l'OPAH-RU, sera créé afin de centraliser le suivi des situations d'habitat indigne et de mal-logement et de coordonner les actions à mener. Ce groupe de travail permettra de faciliter le travail de repérage, d'assurer efficacement le traitement et le suivi des situations en facilitant l'articulation du travail des opérateurs (OPAH-RU, opérations de recyclage des bâtiments les plus dégradés) et des partenaires à mobiliser (services référents de la commune, travailleurs sociaux du Département ou d'autres organismes, CCAS, ARS, DDTM ...).

Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, l'OPAH-RU devra également s'articuler avec les opérations publiques de recyclage foncier via la mobilisation des procédures de mise en sécurité ou d'insalubrité notamment.

Concrètement, le volet lutte contre l'habitat indigne sur le centre ancien de Lézignan-Corbières comprendra donc :

- L'animation d'une politique de lutte contre l'habitat indigne et non-décent fédérant les services communaux, DDTM, ARS, partenaires du PDLHI, l'opérateur le cas échéant via le PDLHI et le groupe LHI local.
- La mise en place de partenariats et suivi permettant de :
 - Mobiliser les partenaires autant que nécessaire ;
 - Animer un partenariat fort institué au sein du Groupe de travail « Lutte contre l'habitat indigne », du Comité Technique (COTECH) et du Comité de Pilotage (COPIL) de l'OPAH-RU ;
 - Constituer et alimenter un observatoire du logement indigne avec toutes les informations utiles pour une bonne connaissance des situations locales et de leurs évolutions.

Repérage et pré-diagnostic

L'opérateur en charge de l'OPAH-RU aura pour mission de :

- Se coordonner avec les acteurs pour le traitement des dossiers en cours ;
- Centraliser les signalements recueillis auprès des acteurs de terrain (services de la commune, CCAS, Département, ARS, CAF...) ;
- Visiter les logements et établir des pré-enquêtes pour valider le besoin concernant les volets techniques, sociaux, juridiques, réglementaires (choix argumenté du traitement proposé : non-décente, insalubrité, mise en sécurité ou autres).

Diagnostic approfondi et montage opérationnel

L'opérateur en charge de l'OPAH-RU, en mobilisant les compétences spécifiques en fonction des diagnostics à effectuer, aura pour mission d'établir un rapport détaillé conformément aux attentes de l'ANAH et de l'ARS (documents nécessaires pour la mise en œuvre des procédures du Code de la Santé Publique) en croisant notamment les approches techniques, sociales, juridiques et financières :

- Un diagnostic technique approfondi pour lequel une grille d'évaluation sera utilisée (grille insalubrité ou non décente), de formuler les prescriptions techniques et d'établir un chiffrage par poste de travaux, de réaliser un chiffrage du coût de démolition et de reconstruction à neuf afin de définir si la procédure peut s'orienter vers une interdiction définitive d'habiter ;
- Un diagnostic juridique par l'examen de la propriété ou de la copropriété, de son organisation, de la régularité de l'occupation, des baux ; par la recherche également du numéro invariant du logement concerné ;
- L'opérateur devra également informer les propriétaires, gérants et syndic des conséquences pour la sécurité et la santé des occupants et sur leurs droits et responsabilités pénales ;
- Un diagnostic réglementaire et de procédure par l'examen de la(les) procédure(s) la(les) plus adaptée(s) ;
- Un diagnostic social des occupants qui définira la situation des ménages, leurs besoins, leur capacité d'insertion qui permettra d'établir un plan d'hébergement ou de relogement définitif et les mesures sociales d'accompagnement à prévoir ;
- Une médiation auprès du propriétaire ou de l'investisseur par une pré-consultation pour évaluer sa motivation, ses difficultés, ses capacités financières.

Réalisation des opérations

Sur la base des éléments de diagnostic, l'opérateur en charge de l'OPAH-RU assurera :

- L'accompagnement dans la réalisation et le financement des travaux afin d'engager la négociation amiable avec le propriétaire : simulations financières avec la mobilisation des aides publiques incitatives.
- La conduite des actions de médiation et validation du projet par le propriétaire à commencer par la négociation amiable de la réalisation des travaux par le propriétaire et s'il y a lieu le recours aux procédures coercitives en lien avec les partenaires.
- Le montage et la vérification du dossier technique. Cette mission se réalisant à l'exclusion de toute activité de maîtrise d'œuvre.
- La participation au PLHI (Pôle de Lutte contre l'Habitat Indigne).

- Le suivi des opérations et les contrôles, le travail de coordination avec les différents intervenants : conformité des travaux, levées des arrêtés, suivi financier des subventions, suivi juridique.
- L'accompagnement dans la mise en œuvre des hébergements ou des relogements.
- L'accompagnement sanitaire et social des ménages permettant notamment la gestion des relogements ou hébergements.

Opération du type RHI-THIRORI

La commune de Lézignan-Corbières entend mener une politique de lutte contre l'habitat indigne active et à ce titre, souhaite mobiliser l'ensemble des moyens offerts par le dispositif d'OPAH-RU. La mobilisation de procédure d'aménagement de type RHI notamment pourra être recherchée (cf. volet foncier). Des immeubles ont été repérés à ce titre dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle.

3.4.2. Objectifs

Repérer les logements indignes lors des visites systématiques dans le cadre de la constitution des dossiers de subventions

Tarifier les gisements d'habitat indigne

Amener par la coercition, à la vente ou à la requalification des biens concernés

Instaurer un climat décourageant pour les propriétaires peu scrupuleux à la recherche de rentabilité à court terme et accompagner les propriétaires motivés par une logique patrimoniale saine

Sensibiliser, informer, rassurer et protéger les occupants

Agir sur les situations n'ayant pas pu (encore) entrer sous le coup du permis de louer

Indicateurs de résultats pour le volet de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé :

Nombre de situations traitées

Nombre de logements sortis de dégradation dont part de logements occupés et vacants

Nombre de procédures d'insalubrité et de mise en sécurité engagées

Nombre de dossiers financés au titre des travaux de sortie d'insalubrité

Nombre de relogements temporaires ou définitifs effectués

3.5. Volet copropriété en difficulté

3.5.1. Descriptif du dispositif

Le diagnostic de l'étude pré-opérationnelle a recensé 79 immeubles organisés en copropriété représentant 237 logements dans le périmètre opérationnel retenu (soit 12% des logements du périmètre). Les éléments statistiques indiquent que près d'un tiers des copropriétés du périmètre présente un niveau de vulnérabilité avancé, soit 22 copropriétés au total. En dehors de la dégradation apparente du bâti, ces copropriétés peuvent cumuler plusieurs dysfonctionnements : absence d'entretien ou travaux lourds de réhabilitation à prévoir, absence de syndic, désinvestissement des propriétaires, présence de propriétaires impécunieux, ...

Ainsi, il existe un véritable enjeu à mettre en place des outils d'accompagnement à la structuration et aux travaux des copropriétés. Le maintien en état, en occupation et la valorisation de ce patrimoine passent par un soutien apporté aux copropriétés et par une attention renforcée aux copropriétés non structurées. Leur traitement doit permettre de les organiser et redresser tant sur le plan financier que sur le volet gestion et conduire ainsi à des prises de décisions notamment en termes de travaux à réaliser.

Pour rappel, l'attribution des aides de l'Anah pour les copropriétés est conditionnée à l'immatriculation des copropriétés au Registre National de Copropriétés (RNC). Ces copropriétés doivent être à usage prépondérant d'habitation.

L'opérateur concentrera son animation sur ces copropriétés. La démarche sera composée comme suit :

Etudes et accompagnement préalable

L'opérateur assurera à compter de la signature du marché de suivi-animation, **la réalisation des études pré-opérationnelles sur 9 des immeubles pré-identifiés et figurant dans la convention d'OPAH-RU.**

L'étude des copropriétés reposera sur une collaboration entre les différents organes de la copropriété, le maître d'ouvrage du dispositif et l'opérateur dans la réalisation du diagnostic. Les copropriétaires et leurs représentants seront informés du dispositif et de ses objectifs, de l'intérêt pour les différents acteurs de réaliser une étude complète pour aboutir à une stratégie de redressement efficace et au bon déroulement de l'opération.

Les études seront réalisées en suivant les phases suivantes :

- **Information et sensibilisation**

L'objectif de cette mission réside dans la prise de conscience des copropriétaires et du syndic de la nécessité de réaliser un diagnostic

visant à connaître l'ampleur des dysfonctionnements qui pénalisent la copropriété.

Il s'agira pour l'opérateur de :

- mobiliser et associer ces différents acteurs à la démarche de redressement,
- obtenir des informations sur la copropriété ainsi que les documents administratifs, comptables, juridiques ou techniques qui permettront de conduire une analyse objective,
- accéder aux parties communes et privatives de l'ensemble immobilier pour la réalisation des diagnostics techniques.

Par ailleurs, si l'évaluation de l'ampleur des difficultés exige des diagnostics spécifiques complémentaires à celui de l'opérateur, la mission de sensibilisation visera à inciter les décideurs à réaliser des études complémentaires (ex : rédaction d'un règlement de copropriété).

- **Diagnostic multicritères de la copropriété**

Le diagnostic devra comprendre divers thèmes ne pouvant être analysés indépendamment ; l'opérateur soulignera les interactions entre ces thèmes. Le prestataire doit distinguer les facteurs exogènes et les facteurs endogènes de la déqualification, objet de l'intervention.

Le diagnostic comprendra les thèmes suivants :

- une description générale des immeubles (nombre de bâtiments, nombre de lots, composition, organisation, statuts de propriété, type de logements, résidence principale/secondaire...)
- le fonctionnement juridique et modalités de gestion de la copropriété
- une description de l'environnement urbain (commun à l'ensemble des immeubles objets de ces études) et du foncier
- une analyse du fonctionnement de la copropriété
- une analyse de la gestion financière de la copropriété
- une analyse de l'usage des RDC et de leur impact dans le fonctionnement de la copropriété
- une analyse de l'usage des parties communes, en lien notamment avec la problématique de la sécurité incendie
- une analyse patrimoniale et socio-économique
- une analyse technique du bâti (parties communes et privatives) et de la morphologie parcellaire

A l'issue de l'étude pré-opérationnelle de la copropriété et sur la base des diagnostics spécifiques, les éléments suivants doivent être présentés :

- synthèse des analyses reprenant les conclusions par thématique ;
- analyse du jeu d'acteurs pour connaître le contexte de l'opération en fonction du scénario choisi ;
- tableau synoptique des forces et des faiblesses de la copropriété ;
- points de blocage à lever pour permettre un redressement de la copropriété.

Les scénarii d'intervention sont proposés à l'issue de l'étude pré-opérationnelle et doivent définir pour chaque thématique et dysfonctionnement un plan d'action :

- les préconisations pour redresser les instances de gouvernance (changement de syndic, mobilisation du conseil syndical et des propriétaires...)
- les préconisations de refonte des documents organisationnels (règlements de copropriété, état de division, en fonction de la situation actuelle ou future en cas de curetage par exemple)
- les préconisations permettant d'améliorer la gestion financière
- les signalements aux services compétents (sécurité, santé...) pour les parties privatives et les parties communes de manière à mobiliser les procédures coercitives (arrêtés de péril ou d'insalubrité, ...)
- le traitement des situations individuelles fragiles sur le plan social ou économique à accompagner
- la liste des travaux à réaliser en parties communes et parties privatives ainsi que leur coût estimatif, préconisations de maîtrise d'œuvre et/ou de diagnostics techniques par des bureaux d'études spécialisés (structure...)
- les modalités de financement des parties communes (aides au syndicat et aides individuelles, voire prêts) et des parties privatives (aides individuelles). Les taux d'aides au syndicat et plafonds de travaux et aides individuelles pour les travaux en parties communes seront établis à l'issue selon le profil de la copropriété.

En outre, les moyens humains, techniques et financiers à mobiliser seront présentés :

- actions à conduire, y compris les actions coercitives et dispositifs complémentaires à la procédure incitative ;
- priorisation et durée des actions à mener en vue du redressement pérenne de la copropriété. Les travaux, par exemple, ne pourront être déclenchés qu'après redressement de la situation financière de la copropriété et après avoir, a minima, pu réunir les « reste à charge » des copropriétaires en vue des travaux de réhabilitation ;
- programmation hiérarchisée des travaux ;
- simulation de mobilisation des aides publiques ou d'autres types de financement en vue de réalisation des travaux suivant les différents scénarios. Les simulations financières seront réalisées pour chaque propriétaire. Un tableau listant l'ensemble des copropriétaires pourra faire état des aides ainsi que du reste à charge réel pour le financement des travaux.

Au-delà de l'incitation, il appartiendra donc à l'opérateur, en partenariat avec les services concernés, de préconiser, le cas échéant, la mise en œuvre de procédures coercitives visant à obliger les copropriétés à remettre en état les parties communes et assurer la sécurité du bâtiment, avec possibilité de substitution en cas de non-exécution. Il s'agira pour l'opérateur d'accompagner et de faire en sorte que des travaux se réalisent sur les parties communes des copropriétés, en complément des travaux réalisés dans les parties privatives (accompagnés dans le cadre des dossiers classiques de l'OPAH-RU).

Suivi et accompagnement à la structuration des copropriétés

L'opérateur aura en charge la conduite des missions suivantes sur les copropriétés repérées et intégrées dans le volet :

- L'information et l'accompagnement sur le fonctionnement et les aspects juridiques ;
- L'information et l'accompagnement sur la gestion ;
- L'aide, le cas échéant, à la mise en place de conseils syndicaux ;
- L'aide aux personnes occupantes en difficultés sociales ;
- L'appui aux projets patrimoniaux des propriétaires occupants ou bailleurs ;
- L'assistance technique à la réalisation de travaux ; l'aide au recours au maître d'œuvre ;
- L'assistance administrative au montage des dossiers de financement ;
- L'observation et le suivi des actions engagées ;
- Différents outils de suivi de l'opération doivent être mis en œuvre ;
- Les bilans ;
- Le pilotage.

Au final, dans le cadre de ce volet, et conformément aux recommandations de l'Anah, **le plan d'action** suivant sera donc mené dans le cadre de l'OPAH-RU :

- Identification et mobilisation des partenaires ;
- Accompagnement social individuel ;
- Assistance juridique, administrative et technique ;
- Redressement de la gestion financière ;
- Information et formation des copropriétaires et du conseil syndical.

La liste des copropriétés identifiées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle se trouve en annexe de la présente convention.

Si nécessaire, une poursuite des repérages et la réalisation de diagnostics multicritères des copropriétés pourront être prévus pendant la phase opérationnelle durant les deux premières années de la convention et ce pour permettre la mise en œuvre de l'accompagnement au redressement. L'intégration ultérieure éventuelle de ces nouvelles copropriétés à l'OPAH-RU, sera réalisée, sous la forme d'un avenant à cette convention d'OPAH-RU, après avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) et, le cas échéant dans le cadre des comités de pilotage.

3.5.2. Objectifs

Favoriser l'organisation juridique des copropriétés pour leur permettre d'assurer un entretien pérenne du bâti
Accompagner la copropriété dans l'obligation légale d'immatriculation au sein du registre national des copropriétés
Amener les copropriétés désorganisées à se doter de tous les documents réglementaires et des instances nécessaires à leur bon fonctionnement, afin qu'elles puissent engager ultérieurement un projet de rénovation de leurs parties communes
Inciter les copropriétaires à entretenir leur bien et engager des travaux de rénovation
Développer des actions de sensibilisation, de formations à destination des copropriétaires
Accompagner les copropriétés à l'attribution de subventions pour les travaux communs d'amélioration

Les objectifs quantitatifs sont détaillés dans l'article 4 de la convention.

Les subventions proposées sont présentées en annexes.

Indicateurs de résultats pour le volet copropriétés dégradées :

Nombre de diagnostics multicritères établis

Nombre de copropriétés accompagnées

Nombre d'aides au syndicat des copropriétaires mobilisées

Nombre de logements en copropriété concernés par des travaux

3.6. Volet énergie et précarité énergétique

Sans objet.

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

Sans objet.

3.8. Volet social

3.8.1. Descriptif du dispositif

L'OPAH-RU doit prioritairement répondre aux besoins d'amélioration de l'habitat des populations les plus fragiles, qu'elles soient propriétaires occupants ou locataires. Le volet social se déploie en premier lieu avec la mise en place de subventions et d'un accompagnement spécifique dans le montage du dossier des propriétaires occupants modestes et très modestes ainsi que des propriétaires bailleurs pour produire une offre locative à loyer maîtrisé et de qualité.

Ce volet est transversal aux différentes thématiques de l'OPAH-RU et particulièrement lié à la lutte contre l'habitat indigne. Il repose sur l'accompagnement des ménages les plus fragiles en situation de mal logement et précarité, en vue de leur relogement provisoire ou définitif. Cet accompagnement permet aussi l'identification des besoins dépassant le strict cadre du projet de travaux.

D'une manière générale, l'accompagnement social réalisé dans le cadre du suivi-animation de l'OPAH-RU se traduira concrètement par :

- L'établissement d'un diagnostic social et juridique du ménage et une orientation éventuelle vers les services sociaux en fonction de la problématique rencontrée (FSL, CCAS, Conseil Départemental, CAF...);
- L'information et la sensibilisation du ménage sur ses droits et obligations notamment en matière de paiement de loyer et des charges ;
- La médiation avec le propriétaire ;
- Un appui juridique en lien avec l'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL) le cas échéant ;
- Un appui au relogement dans le cadre des procédures d'habitat indigne.

L'accompagnement social sera conduit par l'opérateur d'OPAH-RU, en lien avec les services sociaux du territoire et les partenaires : l'État, l'ANAH, le Conseil départemental de l'Aude, la CAF, l'ARS, le CCAS, , Si la famille est suivie par un travailleur social, toutes démarches engagées par l'opérateur seront menées en étroite collaboration avec le référent familial.

3.8.2. Objectifs

Lutter contre l'habitat indigne et non-décent

Maîtriser les charges liées au logement

Améliorer les logements des propriétaires occupants à faibles ressources

Favoriser le maintien à domicile dans de bonnes conditions

Développer une offre de logements à loyers maîtrisés

Accompagner les familles dans leurs démarches sociales et administratives, y compris lors de relogements

Être attentifs aux situations de détresse sociale et les signaler aux services compétents

Développer les partenariats avec les acteurs sociaux et associatifs pour un suivi renforcé des publics fragiles

Indicateurs de résultats pour le volet social :

Nombre de ménages accompagnés

Nombre de dossiers déposés auprès des partenaires

Nombre de ménages relogés temporairement ou définitivement

Nombre de sorties d'insalubrité traitées

Nombre de productions de logements locatifs conventionnés sociaux ou très sociaux (par typologie)

Nombre de dossiers financés par la Fondation pour le Logement des Défavorisés

Nombre de logements mis en location en intermédiation locative

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1. Descriptif du dispositif

L'étude de 2017 fait état de la présence d'un « petit » patrimoine architectural et historique au cœur du centre ancien qui représente un atout pour la commune, mais qui a subi des atteintes et de nombreuses altérations. La préservation et la mise en valeur de ce patrimoine sera recherchée dans le cadre de l'OPAH-RU.

Le PLU identifie notamment deux périmètres de protection :

- L'église Saint-Félix qui se situe dans le périmètre de l'OPAH-RU retenu : un édifice remarquable inscrit dans l'inventaire des monuments historiques, bénéficiant à ce titre de l'instauration d'une servitude de protection de type AC 1.
- L'ancien garage Citroën situé sur l'avenue Clémenceau, dont le périmètre de protection a vu le jour en septembre 2022.

Les projets d'urbanisme et les travaux de toute nature sur les bâtiments et habitations localisés dans ces deux périmètres sont soumis à déclaration préalable et doivent être validés par le service de l'UDAP 11, gestionnaire et garant de la protection des édifices patrimoniaux.

En lien avec la démarche OPAH-RU et ses différents volets, la création d'une offre nouvelle en cœur de ville doit concilier la valorisation du patrimoine en lien avec la promotion de nouveaux modes d'habiter. La ville historique possède des atouts qu'il convient de valoriser dans le cadre d'une offre résidentielle alternative (aux logements développés en périphérie notamment) : qualité patrimoniale et urbaine, typologie atypique, surfaces et volumes confortables, proximité des services, ... Il s'agit de revaloriser durablement le parc, en améliorant tant sa qualité physique que sa qualité d'usage, et en maintenant une offre diversifiée en taille et en loyer.

L'opérateur travaillera en totale coordination avec l'instructeur du service urbanisme, l'architecte conseil de la commune, l'UDAP afin de veiller à la protection patrimoniale du périmètre opérationnel. Les propriétaires seront accompagnés par l'opérateur pour les demandes d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire) afin que les projets soient conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur.

Ainsi, l'opérateur incitera les propriétaires à s'engager dans des travaux qualitatifs visant à améliorer la qualité de l'habitat, à préserver et à mettre en valeur les atouts architecturaux. A cet effet, l'équipe d'animation devra s'assurer de la prise en compte des enjeux patrimoniaux locaux et de la qualité architecturale du bâti qui contribuent à la pérennité de la réhabilitation. Elle sera donc amenée à conseiller les propriétaires sur leurs projets et s'engage à travailler en relation étroite avec les services de l'Etat ou organismes compétents en matière d'architecture et de patrimoine (UDAP, CAUE, ...).

Une opération façades et devantures commerciales

La commune de Lézignan-Corbières a fait le choix de mettre en œuvre une opération façades et devantures commerciales apportant des aides incitatives de 50% des dépenses HT, plafonnées respectivement à 6 000€ et 5 000€. Cette aide à la rénovation des façades reste conditionnée au fait que cette dernière soit visible depuis l'espace public et que les logements qui composent l'immeuble répondent aux normes de décence en vigueur. Un objectif de 35 façades traitées a été fixé. Un règlement spécifique en la matière sera élaboré au démarrage de l'opération par la commune ou son opérateur.

Dans sa mission d'assistance à la collectivité, l'opérateur participera à la réalisation des supports de communication à destination du grand public concernant les recommandations techniques et architecturales propres à la réglementation en vigueur.

La commune proposera aux porteurs de projets, un accompagnement technique et administratif par l'architecte conseil de la commune qui proposera une visite-conseil sur place et rédigera une fiche de préconisations à destination du propriétaire et son artisan.

L'architecte-conseil de la commune vérifiera la décence de l'ensemble des logements de l'immeuble qui bénéficie d'une subvention.

Enfin la question du **risque inondation** est et sera au cœur des préoccupations de la commune dans le cadre des projets de réhabilitation. Les réhabilitations menées dans le cadre de l'OPAH-RU devront tenir compte de ce risque en veillant à l'adaptation des logements dans le respect des règles afférentes. In fine, l'opérateur veillera ainsi à ce que les réhabilitations envisagées dans le cadre de l'OPAH-RU puissent répondre aux exigences, complexes et croisées, de respect des règles thermiques, patrimoniales et de résiliences aux inondations, notamment par la mise en place de partenariats et d'instances de discussions auxquelles participeront la commune.

Dans le cadre de la **transition énergétique**, un conseil sera apporté sur l'intégration de matériel de production d'énergies renouvelables ou bien encore sur l'utilisation d'éco-matériaux pour la mise en œuvre des travaux d'isolation.

3.9.2. Objectifs

Concilier rénovation globale et valorisation du patrimoine bâti et architectural

Sensibiliser les habitants à la mise en valeur de leur patrimoine

Apporter un accompagnement juridique, financier et technique à l'ensemble des propriétaires désireux de mettre en valeur leur patrimoine.

Indicateurs de résultats pour le volet patrimonial et environnemental :

Nombre de façades / vitrines rénovées

Evaluation de la qualité des réalisations

Nombre d'immeubles ayant fait l'objet de procédures complémentaires induites (de type relevé de no-décence, mises aux normes préalables...)

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1. Descriptif du dispositif

La mise en œuvre d'une OPAH-RU représente un bénéfice pour l'activité économique du territoire dans la mesure où les subventions mobilisées génèrent des travaux principalement réalisés par des entreprises locales. Elle permet aussi un effet levier incitant les propriétaires à réaliser des investissements dans leurs logements. La répercussion économique est non négligeable pour la commune, qui en bénéficie de manière directe et indirecte.

Par ailleurs, l'OPAH-RU est un outil qui permet, entre autres :

- l'accroissement de la population dont les modes de consommation pourraient être propices au fonctionnement et au développement de l'activité économique en centre-ville ;
- l'implantation de commerces suites à des réhabilitations d'immeubles et la création de cellules présentant des typologies et une localisation adaptées ;
- la préservation d'un cadre urbain et architectural attractif pour le développement de l'activité économique et commerciale.

Une mobilisation des principaux acteurs apparaît dès lors nécessaire. En associant les chambres consulaires (CCI), les professionnels du bâtiment (via leurs instances syndicales locales, mais pas seulement) et de l'immobilier, la réussite du programme pourra être optimisée. Ces instances seront notamment de précieux vecteurs de communication.

Des actions de sensibilisation et d'information sur l'OPAH-RU seront organisées auprès des artisans et entreprises afin de garantir leur mobilisation, et s'assurer d'un relai supplémentaire auprès des propriétaires. Une communication ciblée auprès des professionnels du bâtiment, des marchands de matériels, des bureaux d'études et tous autres professionnels du bâtiment sera mise en place.

L'un des enjeux de cette communication ciblée portera sur la promotion de la qualification « RGE » des professionnels ; qualification obligatoire pour l'obtention des aides publiques.

3.10.2. Objectifs

Des réunions d'informations et des ateliers pourront être mis en œuvre tout au long de l'opération. L'indication d'éléments chiffrés, et notamment l'impact sur l'économie locale des subventions octroyées et des montants de travaux générés, serviront d'indicateurs sur ce volet.

Indicateurs de résultats pour le volet économique et développement territorial :

Nombre de rencontres avec les partenaires et nombre de participants,

Montant des travaux engagés / Montant des subventions totales allouées / Montant des subventions générées par la participation initiale de l'Anah (effet levier)

Nombre d'équivalent temps plein (ETP) généré par les travaux réalisés

Implantation de nouveaux commerces

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués **dans le périmètre à 92 logements** répartis comme suit :

- 35 logements occupés par leur propriétaire
- 30 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 27 logements inclus dans 9 copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne

Les objectifs complémentaires fixés par la présente convention sont les suivants :

Propriétaires occupants :

- 35 PO bénéficiaires de la prime "sortie de passoire énergétique" de l'Anah ;

Propriétaires bailleurs :

- 26 logements PB dont le projet permet un gain de 35% sur la consommation énergétique du logement et bénéficiant de la prime Anah dédiée ;
- 26 logements PB bénéficiaires de la prime "sortie de précarité énergétique" de l'Anah ;
- 12 logements PB bénéficiant de la prime Anah de réduction de loyers ;
- 12 logements PB bénéficiant de la Prime d'Intermédiation Locative de l'Anah.

Aides aux traitements des façades :

- 35 façades et devantures commerciales bénéficiant de l'aide au ravalement de la commune de Lézignan-Corbières.

Objectifs de réalisation de logements de la convention

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Nombre de logements Propriétaires Occupants	4	5	8	9	9	35
dont Ma Prime Logement Décent	4	5	8	9	9	35

Nombre de logements de Propriétaires Bailleurs	3	5	7	7	8	30
dont logements conventionnés Anah	3	5	7	7	8	30
dont travaux lourds, très dégradés ou indignes	2	2	3	3	4	14
dont travaux d'amélioration de la sécurité et salubrité		1	1	1	1	4
dont travaux dégradés ou suite procédure RSD, non décence	1	2	3	3	3	12

Nombre de logements financés au titre des copropriétés en difficulté		6	6	9	6	27
dont mesures prescrites au titre de l'habitat indigne		3		3		6
dont travaux urgents		3				3
dont travaux réalisés sur un immeuble situé sur un périmètre volet copropriétés dégradées (ID > 0.55))			3	3	3	9
dont travaux réalisés sur un immeuble situé sur un périmètre volet copropriétés dégradées (ID < 0.55))			3	3	3	9

Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages	3	5	7	7	8	30
dont loyer intermédiaire Loc'1		3	2	3	2	10
dont loyer conventionné social Loc'2	3	2	4	3	5	17
dont loyer conventionné très social Loc'3			1	1	1	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 **3 286 120€** selon l’échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels :	359 245,00 €	519 031,67 €	741 556,67 €	836 390,00 €	829 896,67 €	3 286 120,00 €
dont aides aux travaux	292 625,00 €	447 291,67 €	656 416,67 €	747 250,00 €	739 916,67 €	2 883 500,00 €
dont PO ma prime logement décent	228 000,00 €	285 000,00 €	456 000,00 €	513 000,00 €	513 000,00 €	1 995 000,00 €
dont PB Indigne ou Très dégradé	53 000,00 €	53 000,00 €	79 500,00 €	79 500,00 €	106 000,00 €	371 000,00 €
dont PB - Dégradé - sécurité salubrité		18 375,00 €	18 375,00 €	18 375,00 €	18 375,00 €	73 500,00 €
dont PB Dégradation moyenne	11 625,00 €	23 250,00 €	34 875,00 €	34 875,00 €	34 875,00 €	139 500,00 €
dont copropriétés dégradées		67 666,67 €	67 666,67 €	101 500,00 €	67 666,67 €	304 500,00 €
dont aides à l’ingénierie	66 620,00 €	71 740,00 €	85 140,00 €	89 140,00 €	89 980,00 €	402 620,00 €
Part fixe de suivi-animation	48 380,00 €	48 380,00 €	48 380,00 €	48 380,00 €	48 380,00 €	241 900,00 €
Part variable	18 240,00 €	23 360,00 €	36 760,00 €	40 760,00 €	41 600,00 €	160 720,00 €

Dans le cadre du volet coercitif de l’OPAH-RU ne figurent pas dans le tableau ci-dessus les diverses subventions qui pourraient être attribuées par l’Anah au titre des dispositifs RHI et THIRORI.

5.2. Financements de la collectivité maître d’ouvrage – Commune de Lézignan-Corbières

5.2.1. Règles d’application

Une aide complémentaire de la commune de Lézignan-Corbières sera apportée, dans les limites Anah (taux de subvention applicables sur les travaux subventionnables par l’Anah dans la limite des plafonds réglementaires de l’Agence) et à hauteur de :

Propriétaires occupants :

- **Travaux lourds, logements indigne ou très dégradé**

Propriétaire occupant très modeste et modeste : 10% des travaux subventionnables (dans la limite des plafonds réglementaires de l’Anah)

Propriétaires bailleurs :

- **Travaux lourds, logements indigne ou très dégradé**

Logement conventionné en Loc 2 ou Loc 3 : 35% des travaux plafonnés à 1 000 € le m² dans la limite de 80 m²

Logement conventionné en Loc 1 : 10% des travaux plafonnés à 1 000 € le m² dans la limite de 80 m²

- **Travaux pour la sécurité et la salubrité**

Logement conventionné en Loc 2 ou Loc 3 : 20% des travaux plafonnés à 750 € le m² dans la limite de 80 m²

- **Travaux d'amélioration logement dégradé ou suite procédure RSD ou contrôle décence**

Logement conventionné en Loc 2 ou Loc 3 : 20% des travaux plafonnés à 750 € le m² dans la limite de 80 m²

Copropriétés :

- **Travaux dans le cadre de mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne**

15 % du montant des travaux HT subventionnables (dans la limite de 60 000 € HT de travaux)

- **Travaux réalisés sur un immeuble situé sur le périmètre volet copropriété dégradée (ID >0.55)**

15 % du montant des travaux HT subventionnables (dans la limite de 60 000 € HT de travaux)

- **Travaux réalisés sur un immeuble situé sur le périmètre volet copropriété dégradée (ID <0.55)**

15 % du montant des travaux HT subventionnables (dans la limite de 36 000 € HT de travaux)

Aides aux ravalements des façades

- Une subvention de 50 % du montant HT des travaux subventionnables (dans la limite de 6 000 € de subvention par façades)
- Une subvention de 50 % du montant HT des travaux subventionnables (dans la limite de 5 000 € de subvention par devanture commerciale)

5.2.2. Montant prévisionnels

Les montants prévisionnels d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **1 108 700 €** selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels :	161 513,33 €	192 496,67 €	238 130,00 €	251 930,00 €	264 630,00 €	1 108 700,00 €
dont aides aux travaux	72 133,33 €	103 116,67 €	148 750,00 €	162 550,00 €	175 250,00 €	661 800,00 €
dont PO ma prime logement décent	28 000,00 €	35 000,00 €	56 000,00 €	63 000,00 €	63 000,00 €	245 000,00 €
dont PB Indigne ou Très dégradé	39 000,00 €	39 000,00 €	58 500,00 €	58 500,00 €	78 000,00 €	273 000,00 €
dont PB - Dégradé - sécurité salubrité		5 250,00 €	5 250,00 €	5 250,00 €	5 250,00 €	21 000,00 €
dont PB Dégradation moyenne	5 133,33 €	10 266,67 €	15 400,00 €	15 400,00 €	15 400,00 €	61 600,00 €
dont copropriétés dégradées		13 600,00 €	13 600,00 €	20 400,00 €	13 600,00 €	61 200,00 €
dont subventions façades et devantures	41 000,00 €	41 000,00 €	41 000,00 €	41 000,00 €	41 000,00 €	205 000,00 €
dont aides à l'ingénierie	48 380,00 €	48 380,00 €	48 380,00 €	48 380,00 €	48 380,00 €	241 900,00 €
Part fixe de suivi-animation	48 380,00 €	48 380,00 €	48 380,00 €	48 380,00 €	48 380,00 €	241 900,00 €

En sus, l'étude pré-opérationnelle, dans le cadre des stratégies foncières de recyclage à l'îlot et à l'immeuble prévoit un déficit d'aménagement de 6 152 000 € sur 15 ans.

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La ville de Lézignan-Corbières 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 (conduite des opérations d'aménagement et articulation avec les dispositifs en place sur le territoire) et partenaires. Elle s'assurera aussi de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

Le maître d'ouvrage déploiera les dispositifs spécifiques d'amélioration de l'habitat privé en lien avec l'équipe prestataire et assurera notamment la mise en œuvre des procédures adaptées en matière de contrôle administratif et technique des règles d'Hygiène dans le domaine de la lutte contre l'habitat indigne et insalubre.

7.1.2. Instances de pilotage

Les comités de pilotage ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats. Le pilotage est assuré par la ville de Lézignan-Corbières, maître d'ouvrage de l'opération.

Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d'assurer un bon déroulement de l'opération.

Le Comité de Pilotage

Le Comité de Pilotage (COPIL) sera constitué et présidé par M. le maire de Lézignan-Corbières. Il se réunira au lancement de l'opération et au terme de chaque année d'opération. Il associera :

- Le Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Aude, ou son représentant
- M. le Président de la CC Région Lézignanaise Corbières Minervois
- Le Délégué local de l'Anah dans le département de l'Aude, ou son représentant
- Le Directeur de l'Agence Régionale de Santé
- Le Directeur du CCAS
- Le Directeur de l'Action Sociale Départementale
- Le Directeur de la CAF de l'Aude
- Le Directeur Action Logement Service
- Le Directeur régional de la Banque des Territoires ou son représentant
- Le Président de l'ADIL
- Le Président de la CCI
- Le Président de la Chambre des Métiers
- Le Directeur de l'ADIL
- L'Architecte des Bâtiments de France
- La Directrice générale de l'EPF Occitanie
- Les élus en charge de l'urbanisme et de l'habitat de la commune

Ainsi que les représentants des associations constituées sur la zone et intéressées aux problèmes de l'habitat, ou tout autre personne qualifiée dans les domaines financiers, techniques et social, dont la présence s'avérerait nécessairement utile.

Ce comité sera chargé :

- D'apprécier et de contrôler, au vu des informations et bilans annuels réalisés par l'équipe opérationnelle, le déroulement et l'état d'avancement de l'opération, l'engagement opérationnel des différents partenaires, les blocages éventuels, le fonctionnement et la bonne coordination des différents dispositifs et procédure en place,
- De valider les propositions de réorientation nécessaires en fonction des résultats effectifs.

Le Comité Technique

Un Comité Technique (COTECH) opérationnel, de formation plus restreinte, sera chargé de préparer les comités de pilotage annuel et de suivre au plus près le déroulement de l'opération. Il pourra se réunir tous les semestres et/ou ponctuellement sur des dossiers précis. Il sera formé des représentants de la commune, de la DDTM, de l'Anah, de l'ARS, du CCAS, de l'ADHL, de l'EPF Occitanie, de la CCI, de la Chambre des métiers, de l'ADIL, du SDAP, des ECFR'.

L'opérateur de l'OPAH-RU sera chargé de l'animation de ces instances (ordre du jour, réalisation des supports de présentation, animation des réunions en collaboration avec la maîtrise d'ouvrage) et de la rédaction des comptes-rendus.

Le groupe de travail lutte contre l'habitat indigne

Il a pour mission d'assurer le suivi et le traitement des situations et la coordination des interventions des différents acteurs de la lutte contre l'habitat indigne sur le périmètre de l'OPAH-RU. Il traitera au cas par cas les dossiers en vue de définir une stratégie d'intervention et d'établir des bilans réguliers de l'opération. L'objet de cette commission est de faire état de l'avancement des procédures engagées (phase amiable de négociation avec les propriétaires et phase coercitive avec la pris d'arrêté) suite aux signalements reçus, de faire état des situations de blocage (envisager le recouvrement des astreintes administratives prévues en cas de non-réalisation des travaux dans les délais prescrits dans l'arrêté, lancement de travaux d'office...), de mettre en place le relogement des occupants en cas de défaillance des propriétaires.

L'opérateur sera chargé de l'animation de ce groupe de travail, préparera l'ordre du jour et rédigera les comptes-rendus. La commission se réunira tous les deux mois et plus fréquemment selon les besoins.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Equipe de suivi animation

Le maître d'ouvrage désignera une équipe opérationnelle pluridisciplinaire (cabinet extérieur) chargée de l'information, du conseil, de l'animation, du montage des dossiers de subventions et de paiement et du suivi de l'OPAH-RU. Il sera également chargé de l'évaluation quantitative et qualitative des résultats de l'opération.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les missions assurées par l'opérateur dans le cadre du suivi animation, conformément à l'annexe 1 de la délibération du CA de l'Anah du 13 mars 2011, sont les suivantes :

- Actions d'animation, d'information et de coordination : communication, sensibilisation des propriétaires, des milieux professionnels ; accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération ; coordination des acteurs.
- Diagnostic : diagnostic technique ; diagnostic social et juridique ; diagnostic de gestion en cas de copropriété ; proposition de stratégies et des outils adaptés.
- Accompagnement sanitaire et social des ménages : accompagnement social ; accompagnement renforcé dans le cas d'arrêté d'insalubrité ; hébergement et relogement.
- Aide à la décision : AMO technique au propriétaire ; assistance administrative et financière.
- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération.

Et plus particulièrement :

- Une mission d'information, de conseil et d'aide à la décision auprès des propriétaires et locataires ;
- Mise en œuvre d'un plan de communication ciblée en fonction du public en collaboration avec le service de communication de la commune ;
- Tenue de permanences pour l'accueil du public. Un local sera mis à disposition du public pour l'opérateur par la commune ;
- Accompagnement technique ;
- Accompagnement administratif, fiscal et financier ;
- Accompagnement sanitaire et social renforcé des publics dans le cadre des volets de lutte contre l'habitat indigne ...

Des missions d'expertise spécifiques :

- Mission spécifique liée à l'expertise des copropriétés en difficulté ;
- Mission relative au traitement de l'habitat indigne ;
- Mission spécifique au volet aménagement, en lien avec l'animation des RHI et DUP aménagement.

Une mission générale d'information et de mobilisation du partenariat (privé, public et associatif) :

- Mise en œuvre de réunions d'informations auprès de l'ensemble du milieu professionnel (privé, public et associatif) ;
- Renforcement de la mobilisation des partenaires thématiques (ADIL, MDPH, CCAS...) ;
- Coordination des partenaires dans le cadre des volets lutte contre l'habitat indigne.

Une mission d'assistance aux collectivités locales :

- Assistance dans la coordination du dispositif ;
- Mission de suivi et d'évaluation de l'opération ;
- Élaboration des outils de communication ;
- Accompagnement du maître d'ouvrage dans la mise en œuvre d'un dispositif de relogement cadré et la mise en œuvre des travaux d'office.
- Accompagnement des communes pour la mise en œuvre des concessions et/ou AMO.

7.2.3. Modalité de coordination opérationnelle

L'équipe de suivi-animation sera en lien direct avec la commune de Lézignan-Corbières pour faire un point régulier de l'avancement des dossiers et des difficultés rencontrées pour éventuellement convoquer les différentes instances de pilotage.

Ces réunions auront également pour but de coordonner les actions de l'OPAH-RU avec les différents dispositifs mis en place sur le territoire et particulièrement avec le Pacte Territorial du Département de l'Aude.

Le maître d'ouvrage pourra associer à ces travaux si nécessaires des partenaires (DDTM, ADIL, ARS, ECFR'...).

7.3. Evaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

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

Ces indicateurs seront confrontés aux prévisions et figureront dans les rapports d'avancement, les bilans annuels et le rapport final.

Indicateurs de fonctionnement

- Le nombre de contacts (par statut d'occupation et source du contact),
- Le nombre de contacts recevables et non recevables (avec motifs de l'irrecevabilité),
- Nombre de logements visités, diagnostiqués,
- Points de blocage identifiés par l'opérateur,
- Ratio de transformation des contacts en visites, des visites en dossiers,
- Difficultés rencontrées empêchant notamment la réalisation de travaux,
- Communication et information du public : nombre d'actions de presse, impacts des actions de communication, mailings, boîitage...

Effets sur le bâti dégradé ou indigne

- Nombre de signalements de situations de mal logement : insalubrité, péril, saturnisme, non décence (plaintes, signalements CAF, signalement FSL, etc.),
- Nombre de visites effectuées par l'opérateur et nombre de logements (indignes ou non-décentés ...),
- Nombre d'arrêtés, mise en demeure et injonction (insalubrité, péril, RSD) pris,
- Nombre de logements subventionnés au titre des logements dégradés,
- Nombre d'arrêtés (insalubrité, péril, RSD) levés suite aux travaux,
- Nombre de ménages ayant bénéficié d'un accompagnement social,
- Nombre de relogements réalisés (public, privé et dans le parc de logements réhabilités dans le cadre de l'OPAH-RU),
- Efficacité de la coordination des acteurs (relogement, accompagnement social, application des pouvoirs de police...),
- Points de blocage identifiés par l'opérateur,
- Nombre d'immeubles indignes réhabilités dans le cadre du volet foncier.

Effets immobiliers

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention : ventilation des logements améliorés par type de propriétaire ; ventilation des logements améliorés par état d'origine des logements,
- Réalisation qualitative : remise sur le marché de logements vacants ; niveaux de loyer des logements produits type de réhabilitation : nombre d'immeubles totalement réhabilités ; nombre de réhabilitations partielles,
- Points de blocage identifiés par l'opérateur,
- Cartographie des réhabilitations.

Effets en termes d'aménagement et d'amélioration du cadre de vie

- Nombre de façades et de devantures commerciales rénovées.

Indicateurs économiques et financiers

- Coûts de réhabilitation au m²,
- Volume des travaux (engagés / réalisés),
- Répartition des financements sollicités par financeur : ventilation des subventions accordées,
- Bilan spatial des dossiers de réhabilitation déposés, financés et réalisés,
- Impact de l'OPAH-RU sur les entreprises du BTP : masse financière de travaux de réhabilitation générée par l'OPAH-RU, équivalent temps plein générés par les travaux...

Effets démographiques et sociaux

- Nombre et type de logements conventionnés produits ; montant des loyers pratiqués,
- Typologie des ménages réintroduits sur le périmètre opérationnel,
- Nombre de logements vacants remis sur le marché.

Cette liste n'est pas exhaustive. Ces indicateurs mettront en exergue les points forts et points faibles de l'OPAH-RU, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions. Une analyse qualitative des ratios et points de blocage devra être présentée lors des bilans annuels. L'opérateur devra émettre des propositions d'adaptation en fonction des résultats.

L'opérateur élaborera et alimentera une base de données de suivi opérationnel qui permettra l'édition rapide et fiable de tous ces indicateurs et de listes d'adresses ou de propriétaires : contacts non aboutis, signalements insalubrité... Il établira des bilans statistiques pré formatés pour les réunions de travail et les comités techniques opérationnels.

7.3.2. Bilan et évaluation finale

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

Les bilans seront établis par l'équipe opérationnelle et présentés au Comité de Pilotage. Ils intégreront une analyse quantitative et qualitative des résultats du dispositif financier et d'animation mis en place, ils proposeront les actions à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que les solutions nouvelles à initier. Le prestataire co-animera avec le maître d'ouvrage, le comité de pilotage et les comités techniques de suivi de l'OPAH-RU.

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 (ANAH) sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'OPAH-RU.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet « anah.gouv.fr » devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah. Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type et la mention du numéro et du site internet de l'Agence, dans le respect de la charte graphique.

Dans le cadre des OPAH-RU, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux, etc.) 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 et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDTM, qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématiques, 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 de la Direction de la communication 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-RU, ils s'engagent à les faire connaître à la Direction de la communication 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 subvention 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.

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, 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 xxxxx exemplaires à Lézignan-Corbières le jj/mm/aa

Pour le maître d'ouvrage, Gérard Forcada, Maire de Lézignan-Corbières	Pour l'Etat, et par délégation,	Pour l'Agence nationale de l'habitat, et par délégation,
Pour le Département de l'Aude,	Pour la Caisse d'Allocation Familiale de l'Aude,	Pour l'EPF Occitanie, Sophie LAFENETRE, Directrice générale
Pour la Caisse des Dépôts et Consignations,		

Annexes

Annexe 1 - Tableau des aides apportées

Annexe 2 - Liste des copropriétés en difficulté identifiées

PROJET

Annexe 1

Tableau des aides apportées

Les propriétaires occupants

Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	Aides Anah					Ville Lézignan-Corbières
	Aides aux travaux			Bonification « sortie de passoire énergétique »		
	Plafond des travaux subventionnables	Taux maximal de subventions		Exigences énergétique	Montant par ménage	
		Ménages très modestes	Ménages modestes			
Ma Prime Logement Décent	70 000 € H.T.	80 %	60 %	Classe « F » ou « G » avant travaux et au moins « D » après travaux	+ 10 points de taux de subvention	10 %

Les propriétaires bailleurs

Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	Aides Anah			Ville de Lézignan-Corbières
	Plafond des travaux	Taux de subvention	Prime Habiter Mieux	
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	1 000 € H.T./m ² dans la limite de 80 m ² par logement	35%	1 500 €/logement si gain énergétique d'au moins 35% ou 2 000 €/logement si travaux de sortie de précarité énergétique	35 % - LOC 2 / LOC 3 10 % - LOC 1
Projet de travaux d'amélioration pour la sécurité et salubrité de l'habitat (LHI)	750 € H.T./m ² dans la limite de 80 m ² par logement	35 %	1 500 €/logement si gain énergétique d'au moins 35% ou 2 000 €/logement si travaux de sortie de précarité énergétique	20 % - LOC 2 / LOC 3
Projet de travaux d'amélioration pour un logement dégradé ou suite à une procédure R.S.D ou contrôle de décence		25%	1 500 €/logement si gain énergétique d'au moins 35% ou 2 000 €/logement si travaux de sortie de précarité énergétique	20 % - LOC 2 / LOC 3

Aides aux syndicats de copropriété

Cas dans lequel le syndicat des copropriétés peut bénéficier d'une aide	Plafonds des travaux subventionnables (Montant H.T.)	ANAH	Ville Lézignan-Corbières
Mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, saturnisme, péril, sécurité des équipements communs)	Pas de plafond	50%	15% (plafond de 60 000€ HT de travaux)
Travaux réalisés sur un immeuble situé sur un périmètre volet copros dégradées (sans arrêté dégradation moyenne à très importante)		35% ou 50 % si dégradations importantes ou désordres structurels inhabituels	ID > 0.55 : 15% (plafond de 60 000€ HT de travaux) ID < 0.55 : (plafond de 36 000€ HT de travaux)
Travaux urgents		100% si arrêté de police insalubrité remédiable ou arrêté de péril et si la collectivité cofinance un 2 ^{ème} dossier et s'engage à réaliser les travaux d'office si le syndicat est défaillant	

Annexe 2

Liste des copropriétés

Parcelle cadastrale	Adresse	Vulnérabilité
AE0838	0050 CRS HENRI DE LAPEYROUSE	Vulnérabilité faible
AE0315	0013 RUE GUYNEMER	Vulnérabilité faible
AE0084	0010 RUE AMIRAL COURBET	Vulnérabilité faible
AD0241	0043 CRS HENRI DE LAPEYROUSE	Vulnérabilité faible
AE0087	0006 RUE HOCHÉ	Vulnérabilité moyenne
AE0378	0048 CRS DE LA REPUBLIQUE	Vulnérabilité faible
AH0591	0001 RUE NECKER	Vulnérabilité faible
AD0242	0041 CRS HENRI DE LAPEYROUSE	Vulnérabilité faible
AD0263	0015 CRS DE LA REPUBLIQUE	Vulnérabilité faible
AK0190	0006 RUE DE LA PALATINE	Vulnérabilité faible
AE0822	0003 RUE ARAGO	Vulnérabilité moyenne
AE0627	AV LEON BOURGEOIS	Vulnérabilité faible
AD0554	0007 BD CHATEAUDUN	Vulnérabilité faible
AD0259	0017 CRS DE LA REPUBLIQUE	Vulnérabilité moyenne
AH0488	0029 AV GEORGES CLEMENCEAU	Vulnérabilité faible
AE0286	0010 AV WILSON	Vulnérabilité faible
AE0673	0002 RUE AMIRAL COURBET	Vulnérabilité faible
AD0512	0009 RUE LEDRU ROLLIN	Vulnérabilité faible
AD0246	0006 RUE GAMBETTA	Vulnérabilité moyenne
AD0404	0001 IMP DU 24 FEVRIER	Vulnérabilité faible
AE0058	0009 RUE DU DOCTEUR GARRETTA	Vulnérabilité faible
AE0377	0050 CRS DE LA REPUBLIQUE	Vulnérabilité faible