

**EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Matière : Domaines de  
compétences par thèmes

Sous matière : Politique  
de la ville-habitat-  
logement

**OBJET :**  
**OPERATION**  
**CŒUR DE VILLE**  
**N°2019-10 –**  
**APPROBATION DE**  
**LA CONVENTION**  
**OPAH - RU**

LE NOMBRE DE CONSEILLERS  
MUNICIPAUX EN SERVICE EST  
DE 33

RENDU EXECUTOIRE

CONVOCACTION CONSEIL  
EN DATE DU : 10.12.2019

AFFICHAGE EN DATE  
DU : 10.12.2019

PUBLICATION DE LA  
PRESENTE EN DATE  
DU : 23 DEC. 2019

Séance du Conseil Municipal du 16 décembre 2019,  
Le Conseil Municipal de la Commune de CASTELNAUDARY  
légalement convoqué s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence  
de Monsieur Patrick MAUGARD, Maire,

Présents : GREFFIER Philippe, GIRAL Hélène, DEMANGEOT François, CASTILLO  
Jean-Claude, CATHALA-LEGUEVAQUES Nicole, SOL Philippe, RATABOUIL  
Jacqueline, GUIRAUD Philippe, TAURINES André, ZAMAI Giovanni, BESSET  
Jacqueline, GARRIGUES Michel, GRIMAUD Bernard, VERONIN-MASSET Jean-  
François, BOUILLEUX Denis, ESCAFRE Elisabeth, CHABERT Sabine, BARTHES  
Chantal, BUSTOS Jean-Paul, LINOUE Stéphane, THOMAS Guy, THOMAS Eric,  
RATABOUIL Michel,

Formant la majorité des Membres en exercices.

**Procurations :**

Mme GUILHEM Evelyne donne procuration à Mme RATABOUIL Jacqueline,  
Mme BATIGNE Brigitte donne procuration à Mme BESSET Jacqueline,  
Mme RUIZ Patricia donne procuration à M. GREFFIER Philippe,  
Mme EL KAHAZ Sarah donne procuration à M. TAURINES André,  
Mme SOULIER Agnès donne procuration à M. GUIRAUD Philippe,  
Mme THOMAS-DAIDE Hélène donne procuration à M. LINOUE Stéphane,  
Mme ISSALYS Jeanne donne procuration à M. ZAMAI Giovanni,  
Mme POUPEAU Nathalie donne procuration à M. BUSTOS Jean-Paul,

Absente : Mme CHOPIN Marie-Christine,

Secrétaire : Mme BARTHES Chantal

Monsieur le Maire rappelle l'étude pré opérationnelle réalisée en partenariat  
étroit avec la DDTM et l'EPF Occitanie dans le cadre de la mise en place d'une  
nouvelle Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat et de  
Renouvellement Urbain (OPAH RU).

Cette opération de requalification du bâti ancien s'inscrit dans un projet global  
de renforcement de l'attractivité du centre-ville.

Elle permettra d'apporter une réponse à la situation d'une partie de l'habitat  
privé ancien qui se dégrade, d'améliorer de manière significative et durable la  
qualité et le confort des logements, d'en créer dans des immeubles remis à  
neuf, et d'accompagner l'activité commerciale dans le cœur de Ville à travers  
une réappropriation du centre par les habitants.

L'objectif de cette opération est de réhabiliter, ou de remettre sur le marché 105  
logements pour les 5 années à venir, dont 70 occupés par le propriétaire et 35  
logements locatifs.

Par délibération n° 2019-222 du 25 septembre 2019, le Conseil Municipal a approuvé le projet de convention d'OPAH-RU, réalisé et adopté par l'ensemble des partenaires : Etat, ANAH, Région Occitanie, Département de l'Aude, EPF Occitanie, Action Logement, CAUE, CAF de l'Aude, et l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Aude.

Le dispositif des aides financières réservées par la Commune aux propriétaires pour leurs travaux d'amélioration des logements, en complément des aides des autres financeurs, est le suivant :

- **Subvention à destination des propriétaires occupants (PO) :**
  - 20% du montant des travaux subventionnables par l'ANAH pour un dossier « LHI (logement habitat indigne) » et « LTD (logement très dégradé) ». Plafond : 10 000 € maximum par dossier.
  - 10% du montant des travaux subventionnables par l'ANAH pour un dossier « autonomie / adaptation de la personne » pour les PO modestes.  
Plafond : 2 000 € maximum par dossier.
  - 15% du montant des travaux subventionnables par l'ANAH pour un dossier « autonomie / adaptation de la personne » pour les PO très modestes, Plafond : 3 000 € maximum par dossier.
  - 15% du montant des travaux subventionnables par l'ANAH, pour un dossier « économie d'énergie » (sous condition d'atteindre un gain de performances énergétiques de 25% ou plus après travaux) pour les PO modestes.  
Plafond : 3 000 € maximum par dossier.
- **Subvention à destination des propriétaires bailleurs (PB) :**
  - 20% du montant total des travaux subventionnables par l'ANAH, pour des travaux LHI et LTD, petite LHI, logement légèrement dégradé, changement d'usage, décence (RSD) ainsi que pour les travaux d'amélioration des performances énergétiques.  
Plafond : 10 000 € maximum par dossier.
- **Primes complémentaires à destination des propriétaires occupants et bailleurs :**
  - Sortie de vacance : 2 000 € pour les PO et PB pour les logements vacants depuis plus d'un an
  - Accession : 2 000 € pour un primo accédant (plafonné à 1 logement) et 1 500 € pour un accédant (plafonné à 1 logement) pour les PO et PB
  - Fusion : 1500 € pour la réunion de 2 logements ou plus afin d'améliorer la qualité du logement modeste pour les PO et PB
  - Habiter Mieux : 2 000 € pour les PO très modestes et 1 000 € pour les PO modestes
  - Façade : 2 000 € pour les PO, PB et preneurs de baux commerciaux, en complément de l'opération façade pour les PO et PB réhabilitant des façades sur le linéaire : Verdun, Gambetta, Contresty et Place et Rue Soumet

Le projet de convention précisant le programme d'intervention et définissant les conditions de la mise en œuvre, a été porté à la connaissance du public suite à un avis affiché sur le panneau de la Mairie prévu à cet effet et sur le panneau lumineux.

Conformément à l'article L 303-1 du Code de l'Urbanisme, le projet a été mis à la disposition du public en Mairie du 1<sup>er</sup> au 31 octobre 2019, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations sur un registre prévu à cet effet. Il a été en outre mis en ligne sur le site internet de la Ville.

Durant cette période de mise à disposition, aucune remarque n'a été consignée dans le registre présent en Mairie.

Pour mener à bien cette OPAH – RU, Monsieur le Maire sollicite du Conseil Municipal l'autorisation de procéder à la signature de la convention avec l'ensemble des partenaires et de lancer une consultation afin de retenir une équipe d'animation, qui sera chargée de la mise en œuvre des objectifs décrits dans celle-ci.

Vu l'avis favorable de la Commission Communale Aménagement du Territoire Communal, Habitat, Travaux Enseignement Supérieur, en date du 13 décembre 2019.

### LE CONSEIL MUNICIPAL APRES AVOIR DELIBERE

**APPROUVE** la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat avec un volet « Renouvellement Urbain », pour une durée de 5 ans, sur le périmètre identifié.

**APPROUVE** le dispositif des aides financières réservées par la Commune.

**AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la convention OPAH RU annexée à la présente.

**PRECISE** que le montant prévisionnel de l'opération pour la Commune s'élève à 1 058 900 €, soit environ 211 780 € par an.

*ADOpte A L'UNANIMITE*

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an ci-dessus et ont les membres présents signé au registre.  
Pour extrait conforme au registre.

La convocation du Conseil Municipal et le compte rendu de la présente délibération ont été affichés à la porte de la Mairie conformément aux articles R2121-7 du CGCT et L2121-25 du CGCT.

CASTELNAUDARY, le 16 décembre 2019.



Le Maire,

  
Patrick MAUGARD