



Nombre de Conseillers
en exercice : 23
Présents : 15
Votants : 19

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS du Conseil Municipal

L'an deux mille vingt-six

Le : 7 octobre

Le Conseil Municipal de COLAYRAC-SAINT CIRQ

Dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire

à la Mairie, sous la présidence de Monsieur PATRICK MAZZER

**date de la convocation du Conseil Municipal :
02/10/2026**

PRESENTS : MM. PATRICK MAZZER – MAGALIE NAY BEN AMOR – ~~JEAN-MARC MASINI~~ – NELLY BERNIER – ROMUALD DELCOURT – ~~JULIE CHIARADIA~~ – GUILLAUME BOULBIN – ~~ISABELLE ANDREAZZA~~ – MEHDI GASMI – SANDRA TREVISIOL – SERGE CAMBOS – NATHALIE GALLO – EMILIE RIVIERE – PATRICIA SEMPE – SABINE BARRE – JACQUES TRIGNAC – CARLOS SANTOS – MARINA LIM – GUILLAUME DEMIAUTTE – ~~PASCAL DE SERMET~~ – ~~FABIENNE VASSALO~~ – ~~CLAUDE DULIN~~ – MAGALIE CAMINADE

ABSENTS : PASCAL DE SERMET – FABIENNE VASSALLO – MAGALIE CAMINADE – CLAUDE DULIN

PROCURATION :

M. MASINI AYANT DONNE POUVOIR A M. MAZZER

MME CHIARADIA AYANT DONNE POUVOIR A MME NAY BEN AMOR

MME ANDREAZZA AYANT DONNE POUVOIR A MME BARRE

M. DEMIAUTTE AYANT DONNE POUVOIR A M BOULBIN

OBJET

**Participation au
Programme Opération
Programmée
d'Amélioration de
l'Habitat –
Renouvellement
Urbain (OPAH-RU)
Multisites**

Madame Nathalie GALLO a été élue secrétaire,

Monsieur le Maire rappelle que l'enjeu du renouvellement urbain et de la requalification des centres-bourg est inscrit comme une priorité dans le Programme d'Orientations et d'Actions Habitat intégré dans le PLUi. (La convention d'ORT (Opération de Revitalisation Territoriale) place également la requalification des centres bourgs au cœur de la stratégie territoriale des communes signataires tel que Colayrac-Saint Cirq.

C'est dans ce contexte que l'agglomération a mené une étude pré-opérationnelle d'OPAH RU multisites. Cette étude avait pour objectif d'identifier de manière plus précise les enjeux d'habitat et de renouvellement urbain, de définir une stratégie territoriale et de calibrer le programme opérationnel d'une OPAH-RU.

L'OPAH-RU se présente comme un outil à la fois incitatif et coercitif, permettant de lutter contre la vacance des logements, d'accompagner leur remise sur le marché, d'améliorer l'habitat, tout en contribuant à la revitalisation, sur un périmètre restreint, généralement de centre-ville ou centre-bourg.

Elle permet d'apporter un ensemble de réponses en fonction :

- de l'état du bâti concerné ;
- des besoins de travaux
- de l'occupation des logements
- de la capacité et du volontarisme des propriétaires vis-à-vis de l'engagement de travaux.

L'OPAH-RU permet également de coordonner différents outils correspondant à différents niveaux d'action de la collectivité :

- inciter : subventions et avantages fiscaux...
- encadrer : PLU permettant de limiter ou de permettre les transformations de commerces en logements...
- contrôler : autorisation de mise en location des logements (permis de louer)...
- obliger : procédures de mise en sécurité et de résorption de l'insalubrité – DUP travaux dans le cadre d'une Opération de Restauration Immobilière – Obligation de ravalement des façades...
- maîtriser : Travaux d'office – Expropriation des propriétaires – Acquisition amiable... Afin d'assurer la représentation de la commune de Colayrac-Saint Cirq au sein de cette instance, il appartient au Conseil municipal de désigner un représentant titulaire et un représentant suppléant.

L'OPAH-RU constitue à cet égard un outil complémentaire au Pacte Territorial déjà déployé à l'échelle des 44 communes de l'agglomération, davantage orienté vers les propriétaires occupants.

L'OPAH-RU se déploie pendant 5 ans et fait l'objet d'une contractualisation avec l'A.N.A.H, l'Agglomération d'Agen, les communes ciblées et les autres partenaires financiers.

Suite à une première analyse de critères relatifs à la population, à la vacance et au niveau de dégradation du parc résidentiel, et aux retours des communes lors d'ateliers organisés en mars 2025, l'étude s'est ensuite recentrée sur les 6 communes dont Colayrac-Saint Cirq.

Il convient désormais de délibérer sur les éléments suivants :

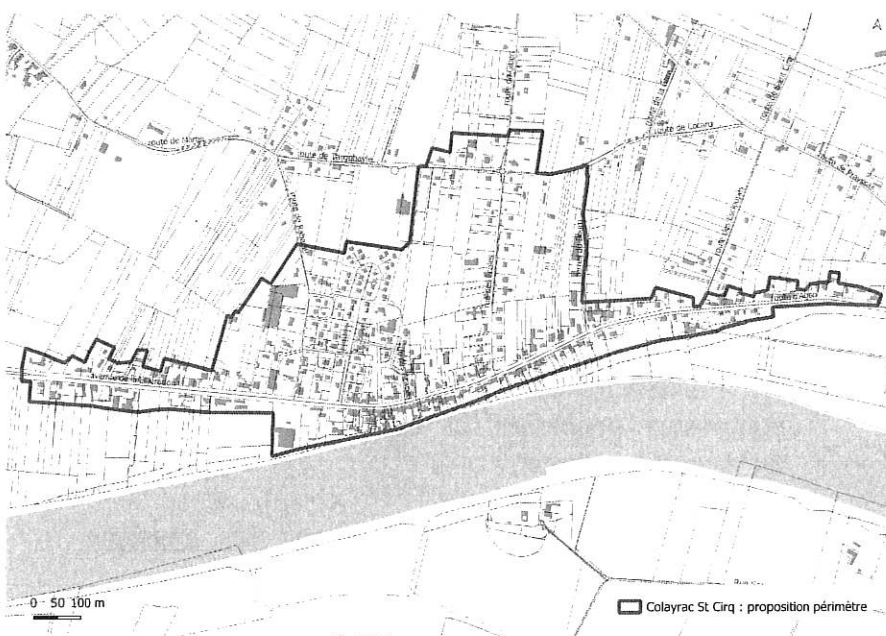
- la période de déploiement de l'OPAH-RU sur le territoire de la commune de Colayrac-Saint Cirq,
- le périmètre
- les missions du programme
- les objectifs quantitatifs
- les missions relatives au volet « renouvellement urbain »
- le financement du programme d'OPAH-RU
- les modalités de gouvernance

1.La durée du dispositif :

Le programme d'OPAH-RU multisites est prévu pour une durée de cinq années, de 2027 à 2031.

Cette durée doit permettre de mobiliser progressivement les propriétaires, d'assurer l'accompagnement des projets de travaux, de mettre en œuvre les actions de renouvellement urbain et de mesurer les effets du dispositif sur le parc de logements et les immeubles ciblés.

2.Le périmètre de l'OPAH-RU :



3. Les missions du programme

L'OPAH-RU s'articule autour de deux volets d'intervention complémentaires :

- Un volet OPAH incitatif, destiné à accompagner les propriétaires bailleurs dans leurs projets de rénovation et à mobiliser les aides financières nécessaires à la réalisation des travaux (les propriétaires occupants restent accompagnés dans le cadre du Pacte Territorial).
- Un volet « Renouvellement urbain », destiné à accompagner les communes dans le traitement des immeubles et îlots dégradés et dans la mise en œuvre, lorsque nécessaire, des procédures et outils coercitifs adaptés.

Le volet incitatif comprend :

- l'information et la sensibilisation des propriétaires
- l'accompagnement individuel, technique et administratif, des propriétaires :
 - les visites à domicile ;
 - le diagnostic des logements ;
 - la définition des programmes de travaux ;
 - le montage des dossiers de demandes de subventions ;
 - la recherche des financements ;
 - le suivi des travaux ;
 - le montage des dossiers de paiement des subventions ;
 - la mobilisation des partenaires et des acteurs locaux.
- la mobilisation de subventions aux travaux de la part de l'A.N.A.H, de l'Agglomération d'Agén, des communes concernés et d'autres partenaires tels qu'Action Logement.

Le volet renouvellement urbain comprend des missions d'ingénierie organisées autour d'axes d'intervention :

- Les interventions sur des immeubles très dégradés avec l'instauration d'Opération de Restauration Immobilière (ORI)
 - la réalisation d'étude de faisabilité d'Opérations de Restauration Immobilière (ORI) ;
 - la rédaction des dossiers de Déclaration d'Utilité Publique et le suivi de la procédure administrative
 - l'animation post-DUP auprès des propriétaires concernés

AR Prefecture

047-214700692-20261007-D2026100703-DE
Reçu le 12/10/2026

- L'accompagnement des communes dans la mise en place de la procédure adaptée, définie pour chacun des cas présentés par les collectivités,
 - préparation et rédaction des arrêtés de mise en sécurité ;
 - le traitement des biens vacants et sans maître ;
 - les procédures relatives aux situations d'abandon manifeste.

4. Les objectifs quantitatifs du programme

Volet OPAH incitatif :

Sur la durée de l'opération, l'objectif sur la commune d'Agen est d'accompagner la rénovation de 10 logements ;

Ces objectifs comprennent :

- 3 logements faisant l'objet de travaux lourds pour réhabiliter des logements indignes ou très dégradés
- 1 logement moyennement dégradé faisant l'objet de travaux énergétiques,
- 1 logement faiblement dégradé

Le programme prévoit également la rénovation de 5 façades.

Objectifs aides aux travaux	Total 5 ans
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	3
Logement moyennement dégradé / énergie / Travaux de transformation d'usage	1
Logement Faiblement dégradé	1
Total logements réhabilités	5
Objectifs aides spécifiques	Total 5 ans
Ravalement de façades et devantures commerciales PO et PB	5

Volet renouvellement urbain :

Le volet « Renouvellement urbain » vise à traiter les situations d'immeubles et d'îlots nécessitant une intervention publique renforcée.

Sur cinq ans, les objectifs prévisionnels sont de 5 immeubles concernés par des démarches d'Opération de Restauration Immobilière (ORI) ;

5. Le suivi animation de l'OPAH-RU

La mise en œuvre de l'OPAH-RU et l'atteinte des objectifs reposé sur une mission de suivi-animation, destinée à assurer l'information, la mobilisation et l'accompagnement des propriétaires ainsi que la coordination des partenaires. Le suivi-animation sera porté par l'Agglomération d'Agen.

Les missions de suivi-animation sont les suivantes :

- Actions de communication
- Animation et coordination partenariales
- Accompagnement des propriétaires
- Accompagnement de la collectivité sur le volet « Renouvellement Urbain »

6. Les modalités de pilotage et de gouvernance du dispositif

La gouvernance de l'OPAH-RU reposera sur une organisation partenariale associant l'Agglomération d'Agen, les communes concernées, l'Agence nationale de l'habitat (A.N.A.H) et les différents partenaires du dispositif.

Un Comité de pilotage (COPIL) sera mis en place. Il sera composé notamment du Vice-Président de l'Agglomération en charge de l'Habitat, des maires des communes concernées, de l'A.N.A.H et des autres partenaires du dispositif.

Le Comité de pilotage se réunira au lancement du programme puis au moins une fois par an afin d'examiner le bilan de l'opération et, le cas échéant, de proposer des ajustements du dispositif.

Des réunions bilatérales entre l'Agglomération et Colayrac-Saint Cirq permettront également de présenter les résultats, d'échanger sur les situations rencontrées et d'adapter les interventions si nécessaire.

Un Comité technique (COTECH) assurera le suivi opérationnel du programme et le traitement des situations particulières.

Il est nécessaire de désigner un référent technique et un élu chargé du suivi et du pilotage du dispositif sur notre territoire. Ces référents auront notamment pour missions de participer aux réunions de coordination, d'assurer un relais local auprès des élus, habitants et acteurs du territoire, de repérer et faire remonter les situations nécessitant une intervention et de faciliter la mobilisation des services communaux.

AR Prefecture

047-214700692-20261007-D2026100703-DE
Reçu le 12/10/2026

7. Le plan de financement de l'OPAH-RU

Le plan de financement de l'OPAH-RU pour la ville de Colayrac-Saint Cirq se décompose de la manière suivante :

- Les subventions aux travaux
- La participation à l'ingénierie du volet coercitif

Les subventions aux travaux

Elle se répartie comme suit :

Type de travaux	Colarac-Saint-Cirq 5%	Agglo	Anah	Total
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	12 000 €	24 000€	105 000€	141 000€
Logement moyennement dégradé / Energie / Travaux de transformation d'usage	3 000€	6 000€	22 000€	31 000€
Logement Faiblement dégradé	3 000€	6 000€	17 000€	26 000€
Ravalement de façades et devantures commerciales PO et PB	22 500 €			22 500€
TOTAL PREVISIONNEL	40 500 € (8 100€/an)	36 000€ (7200€/an)	144 000€ (28 800€/an)	220 500€ (44 100€/an)

D'autres financeurs pourront être sollicités, notamment le Conseil régional (pour le suivi-animation), Action Logement et la Fondation pour le Logement des Défavorisés (pour les aides aux travaux).

La participation à l'ingénierie du volet coercitif :

Les prestations du volet renouvellement urbain seront déclenchées en fonction des besoins constatés et, pour les différentes missions, sur la base de bons de commande.

Volet RU - Bon de commande	Prix unitaire	Nombre	Total	Part Anah	Part commune
étude de faisabilité ORI	10 000,00 €	1	10 000,00 €	5 000,00 €	2 500,00 €
dossier de DUP ORI	10 000,00 €	1	10 000,00 €	5 000,00 €	2 500,00 €
animation post DUP	3 000,00 €	5	15 000,00 €	7 500,00 €	3 750,00 €
Total					8 750,00 €

Soit un montant total de 49 250 € du montant de participation pour la ville de Colayrac-Saint Cirq sur 5 ans :

	Volet RU	Volet OPAH	TOTAL
Année 1	2 500 €	8 100 €	10 600 €
Année 2	2 500 €	8 100 €	10 600 €
Année 3	1 250 €	8 100 €	9 350 €
Année 4	1 250 €	8 100 €	9 350 €
Année 5	1 250 €	8 100 €	9 350 €
TOTAL	8 750 €	40 500 €	49 250 €

8. Les modalités d'intervention financière de l'OPAH-RU

Le volet incitatif repose notamment sur la mobilisation de subventions conjointes de l'ANAH, de l'Agglomération d'Agen et des communes concernées, à destination des propriétaires bailleurs privés réalisation des travaux de rénovation et signant une convention avec l'A.N.A.H selon les modalités du dispositif de conventionnement locatif Loc'Avantages.

Les modalités d'intervention financière sont les suivantes :

Les subventions de « droit commun »

Type de travaux	Anah	Agglomération	Colayrac-Saint Cirq
Travaux lourds	35 %	10 %	5 %
Logement moyennement dégradé / travaux énergétiques	25 %	10 %	5 %
Logement Faiblement dégradé	25 %	10 %	5 %

L'assiette de travaux subventionnable est plafonnée à :

- Pour les travaux lourds : 80 000 € (1000 € de travaux HT / m² - dans la limite de 80m² par logement)
- Pour les autres travaux : 60 000 € (750 € de travaux HT / m² - dans la limite de 80 m² par logement)

Un système de prime complète les subventions dites « de droit commun » pour tenir compte de certains enjeux nationaux et locaux.

Les primes spécifiques :

Enjeux / Objectifs		Financeurs	Montant unitaire
Lutte contre la vacance	Prime <u>vacance</u> Anah	Anah	5 000 €
Lutte contre passoires énergétiques	Prime Sortie de Passoire	Anah	2 000 €
Gestion locative	Prime intermédiation locative (loc 3)	Anah	1 000 € à 3 000 €

7. Le calendrier prévisionnel de lancement du programme

Le calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'OPAH-RU est le suivant :

- 10 Septembre 2026 : validation du programme par le Comité de pilotage ;
- Septembre/Octobre 2026 : délibérations des communes concernées ;
- 8 Octobre 2026 : délibération du Conseil communautaire ;
- De Octobre à Novembre 2026 : Définition du mode de gestion du suivi-animation / consultation marché de suivi-animation ;
- Décembre 2026 : choix de l'opérateur ;
- Janvier 2027 : signature de la convention d'OPAH-RU ;
- 1^{er} trimestre 2027 : démarrage opérationnel du dispositif

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment, les articles L.1611-4 et L.5211-10,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment, les articles L.303-1, L.321-1 et suivants, R.321-1 et suivants,

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 la circulaire C2022-48 de l'Agence Nationale de l'Habitat, en date du 22 décembre 2022, fixant les orientations pour la programmation 2023 des actions et des crédits de l'Anah,

Vu le Règlement Général de l'Agence Nationale de l'Habitat,

Vu l'article 1.3 « *Equilibre social de l'habitat* », du Chapitre 1 du Titre III des Statuts de l'Agglomération d'Agen, applicables depuis le 1^{er} Janvier 2022,

Vu la délibération n° DCA_002/2022 du Conseil de l'Agglomération d'Agen, en date du 20 janvier 2022,

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'Agence nationale de l'habitat, en date du 6 décembre 2023, relative à la définition des prestations d'ingénierie subventionnables au titre des interventions sur l'habitat privé (article R. 321-16 du CCH et 24 du RGA) dans le secteur programmé (OPAH, PIG), ainsi que le régime d'aides applicable aux maîtres d'ouvrage de ces prestations (articles R. 321-12 (I, 9°) et R. 321-16 du CCH),

Vu l'article 1.3 du Chapitre 1 du Titre III des Statuts de l'Agglomération d'Agen relatif à la compétence « Equilibre social de l'Habitat », applicables depuis le 1er janvier 2022,

Vu l'avis favorable de la Commission « logement, habitat et ruralité » en date du 26 mars 2024,

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 11 avril 2024 validant le lancement d'une étude pré-opérationnelle OPAH-RU Multisite.

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité,

Décide :

- d'approuver la participation de la ville de Colayrac-Saint Cirq au programme d'actions de l'OPAH-RU multisites détaillé ci-avant,
- de valider les modalités d'intervention et les enveloppes financières,
- d'approuver le budget prévisionnel
- d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents afférents à ce dispositif,
- de prévoir que les crédits afférents seront inscrits au budget des exercices 2027 et suivants.

Fait et délibéré les jour, mois & an que dessus
Pour extrait conforme,

En mairie, le 8 octobre 2026

La secrétaire

Nathalie GALLO

Le Maire



Patrick MAZZER