

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers

en exercice : 19

présents : 16

votants : 19

l'An deux mille vingt-six,
le 5 juin à 9 heures,
le Conseil municipal de la commune de Barjac,
dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie,
sous la Présidence de M. Edouard CHAULET, Maire.
Date de convocation du Conseil Municipal : 26 mai 2026

Présents : M. Edouard CHAULET, Mme Aline GUYONNAUD, M. Cyril GILLES, M. Sylvian BELIN, Mme Monique FERRAT, Mme Brigitte BRUGNON, Mme Agnès HERNANDEZ, Mme Annie LE HE, Mme Louisa DOUZELET, M. Jean-Luc POINAS, M. Joseph VINOLO, Mme Hélène AULAGNIER, M. Pierre MATHON, Mme Valérie CESSENAT-BORIE, M. Bruno DIVOL, Mme Barbara BOUVAREL

Absents : Mme Laure ESNEE (procuration à Cyril GILLES), M. Florent OLLIER (procuration à Edouard CHAULET), M. Saïd EL ATTAR (procuration à Sylvian BELIN)

Délibération n°2026 - 65

OBJET : Convention OPAH-RU Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain multisites centre anciens

Monsieur le Maire Edouard CHAULET,

VU le code général des collectivités territoriales notamment les articles L. 5211-6 et suivants,

VU le code général des collectivités territoriales notamment l'article L5214-16 sur les compétences,

VU les dispositions générales relatives aux politiques de l'habitat notamment les articles L. 300-1 et suivants,

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-2, L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

VU le code de l'énergie, notamment ses articles L. 232-1 et L. 232-2, R. 232-1 et suivants,

VU la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et les décrets d'application de 2022,

VU le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat (Anah),

VU la délibération N°44-2019 en date du 11/06/2019 prise par le Conseil communautaire de la communauté de communes De Cèze Cévennes,

VU l'annexe de la délibération N°44-2019 en date du 11/06/2019 sur les statuts applicables au 1^{er} octobre 2019 notamment son article 4 sur les compétences et plus particulièrement le point 2 intitulé « Politique du logement et du cadre de vie » de la section les compétences optionnelles,

VU la délibération du Conseil communautaire en date du 28 février 2023 relative au lancement d'une étude pré-opérationnelle sur l'amélioration de l'habitat réalisée notamment sur les communes de Saint-Ambroix, Barjac et Molières-sur-Cèze,

Accusé de réception en préfecture
030-213000292-20260605-2026_65-DE
Reçu le 11/06/2026

VU la signature, le 6 juillet 2023 de la convention cadre « Petites Villes de demain » et son annexe la convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), dont Barjac est lauréate depuis le lancement du programme en 2020,

Considérant la déclaration d'intention consignée dans les points divers du procès-verbal de la réunion du Conseil communautaire du 24 septembre 2024 positionnant la communauté de communes De Cèze Cévennes en faveur de l'intention de mettre en œuvre une OPAH RU sur 3 bourgs-centres, élargi le cas échéant à la commune de Bessèges ainsi qu'un pacte territorial sur le reste du territoire intercommunal y compris celui des communes dont les centres sont ciblés par l'OPAH RU,

Considérant que l'étude pré-opérationnelle d'OPAH, réalisée dans le cadre du programme « Petites Villes de demain » identifiée comme action prioritaire à engager, sur les centres anciens de Saint-Ambroix, Barjac et Molières-sur-Cèze a fait ressortir le besoin de mise en œuvre d'une phase opérationnelle avec un volet renouvellement urbain afin de résorber les problématiques de bâti dégradé et insalubre,

Considérant que la convention d'OPAH RU sera annexée à la convention d'Opération de Revitalisation de Territoire dans le cadre du programme national « Petites Villes de demain ».

Considérant les principaux enjeux de l'OPAH RU :

- Agir sur l'attractivité des centres anciens
- Agir sur les situations d'habitat dégradé enkystées depuis longtemps
- Protéger le patrimoine caractéristique des centres anciens
- Résorber la vacance des logements
- Accompagner les copropriétés dans leur organisation et leur rénovation
- Poursuivre et amplifier la lutte contre l'habitat indigne
- Éradiquer le bâti énergivore et lutter contre les situations de précarité énergétique

Considérant que de tels enjeux ont confirmé la nécessité de mettre en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) ciblant les centres anciens de Saint-Ambroix, Barjac et Molières-sur-Cèze,

Considérant que l'OPAH RU vise prioritairement à traiter les situations d'habitat indigne et de mal logement, le maintien à domicile avec l'adaptation des logements à la perte d'autonomie ainsi que la rénovation énergétique des logements,

Considérant les publics cibles :

- Les propriétaires occupants ;
- Les propriétaires bailleurs (en copropriété ou monopropriété) ;
- Les syndicats de copropriétaires de copropriétés dégradées ou fragiles ;
- Les locataires en difficulté dans leur logement. Pour ces derniers, il pourra s'agir d'un accompagnement tout au long du processus de traitement d'une situation d'habitat indigne, en lien avec le propriétaire (médiation, aide aux travaux) et les acteurs impliqués dans la gestion préventive et coercitive du dossier.

Considérant les objectifs prioritaires poursuivis par l'OPAH RU :

- Le repérage et le traitement de l'habitat indigne,
- L'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier,
- La production de logements locatifs conventionnés à travers la réhabilitation de l'habitat dégradé et/ou vacant,

- Le traitement des copropriétés présentant un caractère indigne, des dégradations ou nécessitant des travaux d'économies d'énergie, l'accompagnement de ces mêmes copropriétés dans la réalisation de travaux en faveur des économies d'énergies,
- L'amélioration de l'habitat en faveur des propriétaires occupants à revenus modestes ou très modestes,
- Le maintien à domicile des personnes âgées ou à mobilité réduite,
- La réhabilitation complète d'immeubles très dégradés de longue date, dont la situation est aujourd'hui bloquée et qui présentent un intérêt patrimonial et urbanistique certain,
- L'embellissement / le ravalement des façades.

Considérant le périmètre d'intervention opérationnel retenu correspondant aux trois centres anciens des communes de Saint-Ambroix, Barjac et Molières-sur-Cèze. Ces centres anciens comportent au total 922 immeubles d'habitation privés et 1 878 logements privés répartis comme suit :

- Saint-Ambroix : 504 immeubles - 1 095 logements ;
- Barjac : 287 immeubles - 465 logements ;
- Molières-sur-Cèze : 131 immeubles - 318 logements.

Considérant que la communauté de communes est compétente en matière d'habitat, à ce titre elle porte cette opération proposée sur une durée de 5 ans, soit de 2026 à 2031, et qui sera suivie régulièrement par un comité de pilotage et des comités techniques,

Considérant que cette opération se formalise par :

- Une convention signée avec l'Etat et son opérateur l'Anah, le Conseil départemental du Gard et l'Agence départementale de l'habitat et du logement du Gard, la Banque des territoires, la Caisse d'allocations familiales, l'Etablissement public foncier Occitanie et les collectivités bénéficiaires : la communauté de communes De Cèze Cévennes, les communes de Saint-Ambroix, Barjac et Molières-sur-Cèze.
- Des règlements d'attribution d'aides votés par chacun des conseils municipaux et par la communauté de communes,
- Un marché de suivi-animation pour le recrutement d'un opérateur.

Considérant les objectifs quantitatifs de réhabilitation globaux évalués dans le périmètre des 3 centres anciens à 100 logements, répartis comme suit :

- 30 logements occupés par leur propriétaire ;
- 50 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;
 - 26 logements vacants à remettre sur le marché ;
 - 100 logements à sortir d'une situation d'habitat indigne ;
- 20 logements inclus dans 5 copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne ;
 - 4 logements inclus dans 1 copropriété initiant des travaux de rénovation énergétique.

Considérant les objectifs complémentaires fixés par la convention d'opération :

- Propriétaires occupants (PO) :
 - 5 PO primo-accédants à la propriété bénéficiaires de la prime collectivité dédiée,
 - 18 PO dont le projet permet au moins un saut de deux classes énergétiques,
 - 14 PO bénéficiaires de la prime Anah "sortie de passoire énergétique" de l'Anah.
- Propriétaires bailleurs (PB) :
 - 45 logements PB dont le projet permet au moins un saut de deux classes énergétiques,
 - 19 logements PB bénéficiaires de la prime Anah "sortie de précarité énergétique" de l'Anah,
 - 21 logements PB sortant d'une situation de vacance,

- 43 logements PB bénéficiant des primes Anah de réduction de loyers.
- Aides aux traitements des façades :
 - 42 façades bénéficiant de l'aide aux ravalements des communes réparties comme suit :
 - Saint-Ambroix : objectif de 18 façades,
 - Barjac : objectif de 14 façades,
 - Molières-sur-Cèze : objectif de 10 façades.

Considérant que les montants prévisionnels des autorisations d'engagement sur les 5 années de l'opération sont estimés à :

- 3 022 985 € pour l'Anah (hors volet RU) dont 2 274 730 € d'aides aux travaux et 748 255 € d'aides à l'ingénierie (comprenant le co-financement du suivi animation, du poste de chef de projet OPAH RU et une part variable liée à l'aboutissement des dossiers et la réalisation des travaux),
- 904 078,50 € pour la communauté de communes De Cèze Cévennes dont 458 896 € d'aides aux travaux et 445 182,50 € d'aides à l'ingénierie (comprenant le co-financement du suivi animation et du poste de chef de projet OPAH RU),
- 540 236,50 € pour les communes de Saint-Ambroix, Barjac et Molières-sur-Cèze dont 59 904 € d'aides aux travaux et 255 932,50 € d'aides à l'ingénierie (comprenant le co-financement du poste de chef de projet OPAH RU et le coût de l'ingénierie du permis de louer dans le cas de sa mise en œuvre) et 224 400 € d'aides aux ravalements des façades,

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 583 000 € sur 5 à 8 ans pour les trois communes concernées. Ces montants seront affinés dans le cadre des études de faisabilité attendues dans la mise en œuvre de l'OPAH-RU.

L'engagement financier estimatif pour Barjac est de 263 010 € sur 5 ans comprenant :

- 19 000 € d'aide aux travaux,
- 74 800 € d'aide au ravalement des façades,
- 100 000 € pour intervenir sur le volet renouvellement urbain (déficit d'aménagement estimatif déduction faite des aides Anah),
- 39 900 € pour la mise en œuvre du permis de louer le cas échéant,
- 29 310 € pour le poste de chef de projet OPAH RU,
- 9000 € pour le Conseil départemental d'aides aux travaux pour les propriétaires occupants dans le cadre de projet de rénovation énergétique.

Considérant que la compétence aménagement est communale, le volet renouvellement urbain de la convention d'OPAH RU sera mis en œuvre par la commune selon les estimations consignées dans le projet de convention et, qu'à ce titre la commune peut mobiliser des co-financées de l'Agence National d'Amélioration de l'Habitat au titre des Opérations de Restauration Immobilière (RHI THIRORI).

Considérant que le dispositif de l'OPAH RU s'inscrit en complémentarité de celui du Pacte Territorial France Rénov' opérationnel sur ses 3 volets depuis janvier 2026,

Considérant que l'articulation des dispositifs d'OPAH-RU et du Pacte Territorial France Rénov' sur les communes de Saint-Ambroix, Barjac et Molières-sur-Cèze repose sur une complémentarité à la fois géographique et opérationnelle,

Considérant que la mission d'ingénierie pour la prestation de suivi-animation de l'OPAH RU peut être co-financée par l'Agence National d'Amélioration de l'Habitat à hauteur de 50%.

Considérant que la mission d'ingénierie pour le poste de chef de projet de l'OPAH RU peut être co-financée par l'Agence National d'Amélioration de l'Habitat à hauteur de 50%.

Considérant que le coût total des missions d'ingénierie, prestation de suivi-animation et poste de chef de projet, est estimé à 1 066 230 € pour une durée de 5 ans (2026-2031),

Le Conseil municipal, après délibération et vote effectué conformément aux textes, à l'unanimité :

APPROUVE :

- La mise en œuvre de l'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH RU) multisites centres anciens sur la commune de Barjac,
- Le projet de convention d'OPAH RU joint en annexe 1,
- Les montants prévisionnels des autorisations d'engagements financiers de la commune de Barjac et le plan de financement tels que présentés dans la convention d'opération joint en annexe 1,
- Le plan de financement prévisionnel de l'ingénierie joint en annexe 2,

AUTORISE :

- Monsieur le Maire ou son représentant à signer la convention l'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain multisites centres anciens ainsi que tous documents afférents, y compris les avenants potentiels à venir.
- Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'ensemble des éléments nécessaires à l'octroi des subventions aux propriétaires,
- Monsieur le Maire ou son représentant à solliciter l'aide financière des acteurs et partenaires œuvrant dans le domaine du renouvellement urbain comme notamment l'Anah,

AUTORISE ET CHARGE :

- Monsieur le Maire ou son représentant à effectuer toutes les démarches administratives comme financières utiles et nécessaires à ce dossier afin de mener à bien la mise en œuvre de cette contractualisation et l'exécution des présentes.

PRECISE :

- Que les sommes prévisionnelles liées à la mise en œuvre de l'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain multisites centres anciens sont inscrites au budget à partir de 2026,

DIT :

- Qu'un marché public sera lancé par la communauté de communes afin de sélectionner un opérateur agréé en charge du suivi animation de l'OPAH RU,
- Que dans le cas où la relecture du projet de convention d'opération et sa maquette financière par les services de l'Etat aboutissait à une demande de modification substantielle, le Conseil municipal serait amené à se prononcer à nouveau sur cette question par délibération lors d'une prochaine séance.

**ANNEXES A LA DELIBERATION N°....-2026
CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 26 MAI 2026**

**OBJET : OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT DE RENOUVELLEMENT URBAIN
(OPAH RU) MULTISITES CENTRES ANCIENS**

Annexe 1 : projet de convention d'OPAH RU

Annexe 2 : plan de financement prévisionnel de l'ingénierie

Coût estimatif de l'ingénierie* de l'opération sur 5 ans : 1 066 230 €

	Taux	Montant prévisionnel pour 5 ans	Montant prévisionnel pour 2026	Montant prévisionnel pour 2027	Montant prévisionnel pour 2028	Montant prévisionnel pour 2029	Montant prévisionnel pour 2030	Montant prévisionnel 2031
Prestation de suivi- animation de l'OPAH RU	100%	714 500 €	47 633,34 €	142 900,00 €	142 900,00 €	142 900,00 €	142 900,00 €	95 266,66 €
Co- financement Anah	50%	357 250 €	23 816,67 €	71 450,00 €	71 450,00 €	71 450,00 €	71 450,00 €	47 633,33 €
Reste à charge CC De Cèze Cévennes	50%	357 250 €	23 816,67 €	71 450,00 €	71 450,00 €	71 450,00 €	71 450,00 €	47 633,33 €

Poste de chef de projet OPAH RU	100%	351 730 €	23 449 €	70 346 €	70 346 €	70 346 €	70 346 €	46 897 €
Co-financement Anah	50%	175 865 €	11 724,33 €	35 173,00 €	35 173,00 €	35 173,00 €	35 173,00 €	23 448,67 €
Co-financement CC De Cèze Cévennes	25%	87 932,5 €	5 862,17 €	17 586,50 €	17 586,50 €	17 586,50 €	17 586,50 €	11 724,33 €
Co-financement communes	25%	87 932,5 €	5 862,17 €	17 586,50 €	17 586,50 €	17 586,50 €	17 586,50 €	11 724,33 €

* hors mise en place du permis de louer sur les 3 communes

Le Maire :

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de la présente publication.

*Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour copie conforme au registre.*

La secrétaire de séance,
Mme Aline GUYONNAUD

Le Maire,
M. Edouard CHAULET

Accusé de réception en préfecture
030-213000292-20260605-2026_65-DE
Reçu le 11/06/2026