



**PROJET DE CONVENTION  
MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC DU 1ER AU 31 DECEMBRE 2016**

**OPAH-RU "coeur de ville de Mont de Marsan  
du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 décembre 2021**

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION

La présente convention est établie :

**Entre Mont de Marsan agglomération**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Madame Geneviève DARRIEUSSECQ, présidente

**l'État**, représenté par M. le préfet du département des Landes, Monsieur Frédéric PERISSAT,

**et l'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Monsieur Frédéric PERISSAT, délégué local de l'Anah dans le département, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 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 L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, adopté par le préfet et le président du Conseil général des Landes le 12 novembre 2012,

Vu le Programme Local de l'Habitat, adopté par le Conseil communautaire de Mont de Marsan agglomération le 5 octobre 2016,

Vu la délibération n°16-185 de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 6 octobre 2016 autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat des Landes, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 16 septembre 2016,

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

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du 1<sup>er</sup> décembre 2016 au 31 décembre 2016 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
<u>Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.....</u>	<u>10</u>
<u>Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux.....</u>	<u>10</u>
<u>1.1. Dénomination de l'opération.....</u>	<u>10</u>
<u>1.2. Périmètre et champs d'intervention.....</u>	<u>10</u>
<u>Chapitre II – Enjeux de l'opération.....</u>	<u>11</u>
<u>Article 2 – Enjeux.....</u>	<u>11</u>
<u>Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....</u>	<u>11</u>
<u>Article 3 – Volets d'action.....</u>	<u>11</u>
<u>3.1. Volet urbain.....</u>	<u>12</u>
<u>3.2. Volet foncier.....</u>	<u>13</u>
<u>3.3. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....</u>	<u>14</u>
<u>3.4. Volet copropriété en difficulté .....</u>	<u>15</u>
<u>3.5. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux .....</u>	<u>17</u>
<u>3.6. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat .....</u>	<u>18</u>
<u>3.7 Volet social.....</u>	<u>19</u>
<u>3.8. Volet patrimonial et environnemental .....</u>	<u>20</u>
<u>3.9. Volet économique et développement territorial .....</u>	<u>21</u>
<u>Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....</u>	<u>21</u>
<u>Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....</u>	<u>22</u>
<u>Article 5 – Financements des partenaires de l'opération.....</u>	<u>23</u>
<u>5.1. Financements de l'Anah.....</u>	<u>23</u>
<u>5.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux ».....</u>	<u>23</u>
<u>5.3. Financements de la collectivité maître d'ouvrage.....</u>	<u>24</u>
<u>Article 6 – Engagements complémentaires .....</u>	<u>24</u>
<u>Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....</u>	<u>25</u>
<u>Article 7 – Conduite de l'opération.....</u>	<u>25</u>
<u>7.1. Pilotage de l'opération .....</u>	<u>25</u>
<u>7.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....</u>	<u>25</u>
<u>7.1.2. Instances de pilotage.....</u>	<u>25</u>
<u>7.2. Suivi-animation de l'opération.....</u>	<u>25</u>
<u>7.2.1. Équipe de suivi-animation.....</u>	<u>26</u>
<u>7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....</u>	<u>26</u>
<u>7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle .....</u>	<u>27</u>
<u>7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....</u>	<u>27</u>
<u>7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....</u>	<u>27</u>
<u>7.3.2. Bilans et évaluation finale.....</u>	<u>28</u>

<u>Chapitre VI – Communication.....</u>	<u>29</u>
<u>Article 8 - Communication.....</u>	<u>29</u>
<u>Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....</u>	<u>30</u>
<u>Article 9 - Durée de la convention.....</u>	<u>30</u>
<u>Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....</u>	<u>30</u>

## Préambule

### Présentation générale du territoire

Situé au Centre – Est du plus vaste département de France en terme de superficie, Mont-de-Marsan Agglo avec 53 575 habitants en 2011, constitue le deuxième pôle démographique du département. Les 18 communes de l'agglomération concentrent 14% de la population du département des Landes, dont Mont-de-Marsan est la préfecture.

La répartition de ces habitants constitue un parfait exemple de la diversité des communes constituant l'Agglomération et de la configuration du territoire :

- La zone urbaine, composée de deux communes, Mont-de-Marsan et Saint-Pierre-du-Mont, réunit 40 243 habitants soit 75% de la population,
  - o dont 31 018 à Mont-de-Marsan, soit 58% de la population de l'EPCI.
- Les 25% restant se répartissent entre les 16 villages, qui comptent chacun entre 177 habitants (Bostens) et 1609 habitants (Saint-Perdon).

Commune	2012	Part de la population totale	Densité au Km <sup>2</sup>
Mont de Marsan	31 018	58%	841
St Pierre du Mont	9 225	17%	351
<b>Commune urbaine</b>	<b>40 243</b>	<b>75%</b>	<b>637</b>
Benquet	1 557	3%	53
Bostens	177	0%	23
Bougue	673	1%	31
Bretagne-de-Marsan	1 490	3%	115
Campagne	983	2%	29
Campet-et-Lamolère	339	1%	18
Gaillères	573	1%	41
Geloux	723	1%	14
Laglorieuse	543	1%	47
Lucbardez-et-Bargues	558	1%	26
Mazerolles	699	1%	44
Pouydesseaux	915	2%	27
Saint-Avit	581	1%	14
Saint-Martin-d'Oney	1 347	3%	39
Saint-Perdon	1 609	3%	53
Uchacq-et-Parentis	565	1%	15
<b>Village</b>	<b>13 332</b>	<b>25%</b>	<b>32</b>
<b>CA du Marsan</b>	<b>53 575</b>	<b>100%</b>	<b>111</b>
<b>Départ. des landes</b>	<b>392 884</b>	<b>-</b>	<b>43</b>

Les besoins en termes d'habitat, d'aménagement et de services à la population sont donc très inégaux entre les communes urbaines et les villages.

La croissance démographique atteint 1,36% en moyenne par an entre 2006 et 2011 ; elle est supérieure à celle de l'aire urbaine (1,19%/an) et similaire au département (1,35%/an).

Intercommunalité dynamique en plein développement, Mont de Marsan Agglomération a choisi de se doter de documents prospectifs et de planification. En effet, le SCOT (schéma de cohérence territoriale) a été approuvé en juin 2014 et le 2ème PLH (Programme Local de l'Habitat) est en cours de validation. D'autres documents de planification ont pour objet de redynamiser le territoire et de mettre en place des actions transversales: Plan global de déplacement, Plan Climat territorial...

Le projet de deuxième PLH a été arrêté le 7 juin 2016. Il a reçu l'avis favorable des communes et doit désormais être présenté au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) en décembre 2016.

Ce PLH préconise la poursuite de la redynamisation du cœur de ville. En effet, une première OPAH-RU a été mise en œuvre à partir du 1er janvier 2012 avec pour vocation principale de développer une offre locative mais aussi de répondre aux besoins des propriétaires-occupants et aux accédants.

### ***Le bilan de la première OPAH-RU 2012-2016***

Dans le cadre de l'OPAH-RU 2012-2016 menée sur le cœur de ville de Mont de Marsan, 76 logements ont pu être réhabilités (dossiers accordés) dont 54 logements locatifs et 22 logements appartenant à des propriétaires-occupants. Cette opération a permis la remise sur le marché de 35 logements vacants.

Concernant les propriétaires-bailleurs, si les résultats quantitatifs sont inférieurs aux objectifs fixés en début d'opération, on constate toutefois que c'est majoritairement de la dégradation lourde qui a été traitée avec 42 logements réhabilités. En outre, les transformations d'usage ont représenté 7 logements et la dégradation moyenne 5 logements.

Sur le volet propriétaire-occupant, 16 logements ont reçu un accord de subvention dont 13 dans le cadre de la thématique « Habiter Mieux » et 3 « adaptation au handicap ». L'agglomération, dans le cadre de ses interventions propres a aidé à la réhabilitation de 6 logements supplémentaires.

Concernant le volet renouvellement-urbain, six îlots ont fait l'objet d'études.

L'îlot « Nonères » est en cours de réhabilitation, ce sont huit logements qui seront réhabilités dans un immeuble emblématique du patrimoine de Mont de Marsan.

Sur l'îlot « Madeleine », un projet de réhabilitation de 6 logements très dégradés a été accordé et des études sont en cours sur d'autres immeubles. Toutefois, l'équilibre financier est difficile à trouver ce qui nécessite des approfondissements.

L'îlot « Montluc » a connu un aménagement qualitatif avec la création de bureaux, des conventionnements de logements et la réhabilitation des façades. Le réaménagement de la Place Saint-Roch voisine est en cours.

L'îlot « Gourotte », caractérisé par ses parcelles en lanières, a connu ses premières mutations avec une opération d'accession à la propriété côté Rue Gambetta menée à son terme par un opérateur privé. Ce dernier a également acquis les parcelles de l'îlot pour démolir les constructions délabrées et construire un immeuble de 20 logements. Le permis de construire a été déposé et les travaux devraient être engagés début 2017.

Quant aux îlots Dulamon et Cazaillas, malgré les études effectuées, ils n'ont pas connu de mutations significatives. La deuxième OPAH-RU devra permettre de proposer des solutions plus adaptées pour que des projets voient le jour.

Ainsi, cette opération a connu une première période durant laquelle la communication et les prises

de contacts ont été importantes mais avec peu de dossiers déposés. Depuis 2014, le nombre de dossiers déposés et attribués est en augmentation et aujourd'hui, la dynamique est engagée et les besoins sont encore très importants.

L'objectif de cette nouvelle OPAH-RU est de :

- poursuivre la dynamique de rénovation du parc lancée par la première OPAH-RU en affichant des objectifs réalistes mais volontaristes
- attirer les investisseurs privés et les bailleurs sociaux pour redynamiser le marché et diversifier les gammes de produits développés.

Pour y parvenir, le périmètre est légèrement recentré sur le cœur de ville. L'aménagement de l'espace public va être renforcé sur des secteurs à enjeux.

### ***Le parc de logement de Mont de Marsan***

#### Un parc de logements potentiellement énergivore

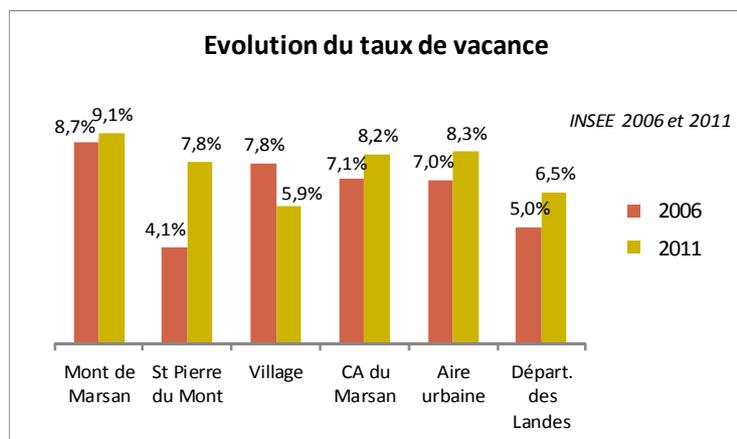
A l'échelle de Mont-de-Marsan Agglo, le parc résidences principales est constitué à 43% de logements construits avant les premières réglementations thermiques de 1974. Parmi ces logements, 17% ont été construits avant 1949, signe d'un habitat très ancien. Cependant, une partie de ce parc ancien a pu bénéficier de travaux.

- A Mont-de-Marsan, 17% du parc date d'avant 1949. Il s'est ensuite développé de manière plus équilibrée durant les trois périodes suivantes. Ainsi, 46% du parc de résidences principales de la ville centre date d'avant les premières réglementations thermiques et le parc récent est nettement moins représenté à Mont-de-Marsan, où 28% des résidences principales datent d'après 1990, contre plus de 40% sur les autres communes de la CA.

Par ailleurs, les données INSEE 2008 montrent que sur les secteurs IRIS du centre-ville, les deux tiers des résidences principales datent d'avant 1974 (69% à Nonères et Saint-Roch, 60% à Bourg-Neuf). Jusqu'à 39% des résidences principales datent même d'avant 1949 sur le secteur Saint-Roch.

#### Une vacance qui reste élevée sur certaines communes

En 2011 selon l'INSEE, 8,2% des logements sont vacants sur Mont-de-Marsan Agglo, soit environ 2160 logements. Ce taux est équivalent à celui observé sur l'aire urbaine mais plus élevé que sur le département.



C'est Mont-de-Marsan qui concentre l'essentiel du volume de cette vacance avec un taux de 9,1%

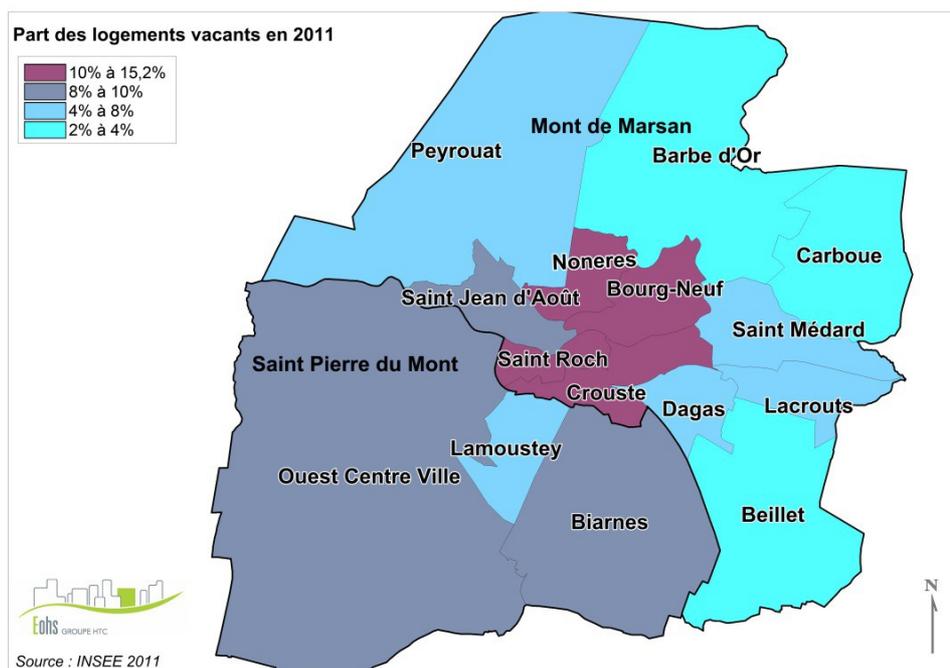
en lien notamment avec une offre plus importante de logements locatifs, celle-ci impliquant une vacance conjoncturelle importante mais sans gravité en dehors du centre-ville (délais de relocation).

### Zoom sur le centre urbain : Un potentiel de reconquête de la vacance sur le Centre ancien

Dans une logique d'approche par secteur, le Centre de Mont-de-Marsan ancien apparaît comme la zone de concentration de la vacance avec un taux nettement plus élevé que la moyenne de la ville, en lien avec un habitat davantage dégradé.

Avec 15% de logements vacants, les trois secteurs IRIS qui composent le centre-ville (Bourg-Neuf, Saint-Roch et Nonères) concentrent 58% de la vacance de Mont-de-Marsan, ce qui correspond à un gisement de plus de 850 logements vacants, dont 335 sur Bourg-Neuf. Sur ces secteurs où le parc est ancien et en partie dégradée, la question de la réhabilitation du parc vacant est un véritable enjeu pour permettre sa reconquête. La ville de Mont-de-Marsan s'est dotée d'outils incitatifs et coercitifs pour permettre cette reconquête, avec la première OPAH RU renforcée par une taxe sur les logements vacants et une prime sortie de vacance. Cependant, cette taxe ne concerne pas les locaux commerciaux, dont la vacance est pourtant marquée et contribue à un sentiment de délaissement de certains bâtiments, pourtant situés en cœur de ville.

**Avec des taux compris entre 2% (Barbe d'Or) et 8% (Saint-Jean-d'Août), la problématique de la vacance est nettement plus faible sur les autres secteurs où elle correspond davantage à de la vacance liée à des problèmes de succession.**



### Un parc potentiellement indigne à Mont de Marsan

**En 2011, le Parc Privé Potentiellement Indigne<sup>1</sup> est estimé à 1186 logements sur le territoire,**

**équivalent à un taux de 5,5% des ménages du parc privé. Au global sur l'agglomération, ce taux est inférieur à la moyenne départementale (6,1%). Il est cependant supérieur à la moyenne des Landes sur la ville de Mont-de-Marsan et sur 5 villages (Campet-et-Lamolère, Laglorieuse, Saint-Avit, Pouydesseaux et Campagne).**

Par ailleurs depuis 2012, le dispositif LHI a enregistré 37 saisines sur l'agglomération. 4 saisines sur 5 concernent la ville de Mont-de-Marsan.

Certains secteurs ont été repérés comme présentant un potentiel de fragilité du fait d'une paupérisation marquée et d'un parc en mauvais état.

La poursuite de l'OPAH-RU est également un des moyens de produire du logement conventionné dans une commune soumise aux obligations de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 et aux 20 % de logements sociaux. Mont de Marsan est en déficit avec 15,58 % de logements sociaux et doit donc accélérer la création de logements sociaux.

**Mont de Marsan doit poursuivre la revalorisation de son centre-ville. L'ambition est donc de prolonger le renouvellement urbain dans un souci de maîtrise de l'étalement urbain, d'optimisation du niveau d'équipement et le renforcement de son attractivité.**

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

---

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

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

#### 1.1. Dénomination de l'opération

Mont de Marsan Agglomération, l'Anah et l'Etat décident de réaliser la deuxième Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain dénommée « cœur de ville de Mont de Marsan ».

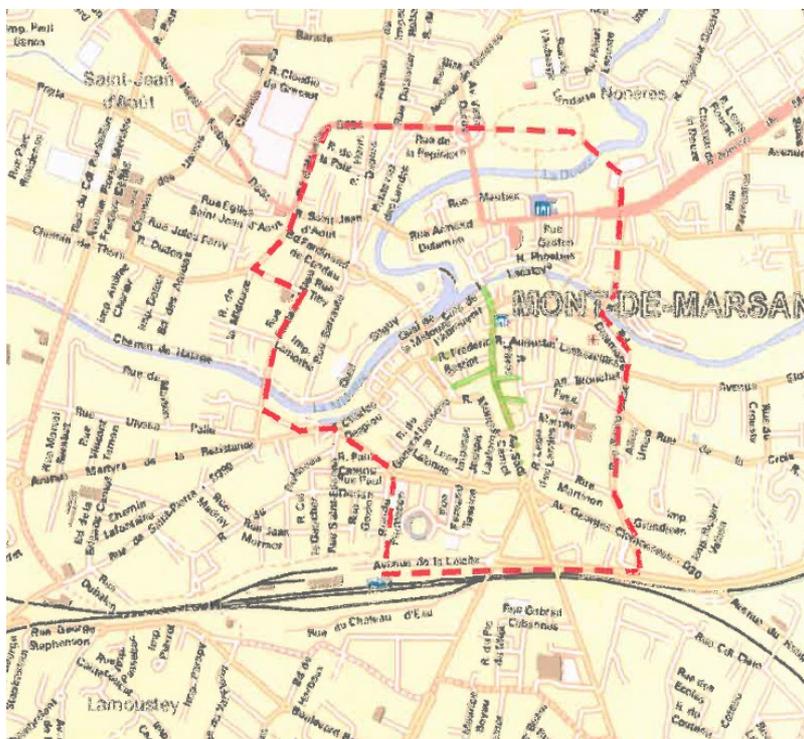
#### 1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le champ d'application de la présente convention porte sur le périmètre d'intervention restreint au centre-ville, défini comme suit :

Le périmètre restreint du cœur de ville de Mont de Marsan est délimité par les boulevards au *nord*, la rue Pierre Lisse à l'*est*, la voie ferrée au *sud* et la rue Fontainebleau à l'*ouest*.

Ses limites physiques correspondent à une forme d'habitat homogène de ville dense et d'habitat de faubourg typique de centre-ville. Au-delà de ces limites, l'habitat prend des formes plus diffuses d'habitat de quartier ou l'individuel est plus présent.

La délimitation s'opère à la parcelle (Liste des parcelles du périmètre en annexe).



----- périmètre d'OPAH-RU

\_\_\_\_\_ périmètre d'étude (volet renouvellement urbain

## Chapitre II - Enjeux de l'opération.

### Article 2 - Enjeux

Les enjeux définis comme prioritaires dans le cadre de l'OPAH-RU sont de :

- **Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé**
- **Améliorer la performance énergétique des logements et lutter contre la précarité énergétique des ménages les plus démunis**
- **Diversifier l'offre en logement et produire une offre locative** privée à loyer conventionné avec la préoccupation de produire une offre diversifiée favorisant la mixité sociale dans ce parc,
- **Lutter contre la vacance**
- **Favoriser le maintien à domicile et participer à l'adaptation des logements aux handicaps et au vieillissement**

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

Les enjeux pour l'Agglomération	La traduction à travers l'OPAH RU
<b>Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé</b>	<b>Intervenir de manière systématique auprès des propriétaires de logements indignes occupés</b>
<b>Diversifier l'offre, répondre aux besoins des familles et améliorer l'habitabilité des logements du centre-ville</b>	<b>Promouvoir le conventionnement des logements (avec et sans travaux)</b>
<b>Lutter contre la vacance</b>	<b>Améliorer la performance énergétique des logements et lutter contre la précarité énergétique des ménages les plus démunis</b>
<b>Favoriser le maintien à domicile et l'adaptation des logements aux handicaps</b>	<b>Favoriser la remise sur le marché de logements vacants ou inaccessibles et les remembrements de logements</b>
<b>Affirmer le rôle de cœur d'agglomération du centre-ville, renforcer son attractivité et développer ses qualités urbaines</b>	<b>Proposer une offre de logements locatifs abordables et de qualité (confort moderne, espaces de stockages, espaces extérieurs privatifs...)</b>
<b>Favoriser le vivre ensemble par la mixité sociale, la mixité des fonctions et des usages</b>	<b>Coordonner les actions sur l'espace privé (logement, parties communes...), l'espace public (la rue, les façades...) et l'espace commercial (locaux, devantures...)</b>
<b>Mobiliser et soutenir les propriétaires</b>	

### Article 3 - Volets d'action

L'ensemble des objectifs inscrits dans l'article précédent est traduit en une dizaine d'actions.

Action 1	Articuler deux outils de la politique habitat : OPAH RU pour traiter l'habitat ancien sur le cœur de ville et un protocole territorial pour améliorer la performance énergétique sur le reste de l'agglomération
Action 2	Faciliter le retour des familles en centre-ville
Action 3	Poursuivre le renouvellement urbain à l'échelle de l'îlot

Action 4	Résorber l'habitat insalubre
Action 5	Promouvoir un habitat durable, éco-performant
Action 6	Intervenir sur le foncier et favoriser la production de logements sociaux
Action 7	Traiter des copropriétés dégradées ou peu performantes énergétiquement
Action 8	Poursuivre le traitement des façades
Action 9	Articuler les différents dispositifs de relogement
Action 10	Suivre et évaluer l'OPAH RU

### 3.1. Volet urbain

#### 3.1.1 Descriptif du dispositif

##### *Le projet urbain mené sur le territoire de l'agglomération - éléments de chiffrage*

Opération	Projet urbain	Programmation			
		Démarrage	Livraison	Maitre d'ouvrage	Estimation
Coeur de ville	Opération façades	Récurrent	Récurrent	Commune de Mont de Marsan	130 000 € / an
Coeur de ville	Office de Tourisme et de Commerce Communautaire	2015	Récurrent	Mont de Marsan Agglomération	50000 € / an
Coeur de ville	Appel à projet pour la réhabilitation des Halles	2015	2017	Commune de Mont de Marsan	
Coeur de ville	Maison des jeunes	2016	2018	Mont de Marsan Agglomération	2 900 000 €
Coeur de ville	Ilot République – création de bureaux, logements, commerces et cinéma	2014	2016	Privé	25 000 000 €
Coeur de ville	Requalification Sadi Carnot, Place Saint Roch et rues adjacentes	2016	2017	Mont de Marsan Agglomération	
Coeur de ville	Requalification des rues St Jean d'Aout, Dulamon et Sarraute	2015	2018	Mont de Marsan Agglomération	
Coeur de ville	Requalification de la Place Nonères	A l'étude		Mont de Marsan Agglomération	
Rivières dans la ville	Aménagement de la voie bleue à la Confluence	2016	2017	Mont de Marsan Agglomération	262000
Politique de la ville	Poursuite ANRU Peyrouat et Moustey			Mont de Marsan Agglomération	17 000 000 €
Politique de la ville	Boulevard nord tranche 2	2016	2018	Mont de Marsan Agglomération	6 700 000 €

#### 3.1.2 Objectifs

L'OPAH RU est une action « phare » de la politique de l'habitat de l'agglomération. Cette opération constitue un véritable levier pour le territoire permettant de mettre en œuvre des outils complémentaires orchestrés. L'articulation des différentes actions d'accompagnement est destinée à optimiser les effets de l'OPAH RU sur l'ensemble du territoire.

Le renouvellement urbain se définit comme la transformation de territoires en difficulté dans le cadre d'un projet urbain. Il permet à la fois de reconquérir les terrains laissés en friche, de

restructurer des quartiers d'habitat social et de rétablir l'équilibre de la Ville. Il s'agit de proposer une véritable politique de renouvellement urbain combinant des actions publiques et privées destinées à recomposer des espaces cumulant des difficultés : insalubrité, friches, vacance.... et à mesurer leur capacité à muter.

Dans le cadre de cette deuxième OPAH-RU, il est proposé d'étudier et traiter les secteurs de centre-ville suivant :

- Ilots Dulamon, Madeleine et Cazailas (poursuite des études et du traitement déjà engagés)
- Rue Gambetta et les rues perpendiculaires

En effet, les deux extrémités de cette rue commerçante ont été requalifiées (Sadi Carnot et Place Charles De Gaulle) et l'opération façades menée par la commune porte également en partie sur ce linéaire. L'objectif est de renforcer la dynamique entre ces deux actions complémentaires sur ce secteur à enjeux.

## 3.2. Volet foncier et immobilier

### 3.2.1 Descriptif du dispositif

Mont de Marsan Agglomération va jouer un rôle de facilitateur des opérations de renouvellement urbain et de réhabilitation des logements. L'agglomération intervient dans le cadre d'un règlement d'intervention pour favoriser la production de logements sociaux publics

Ainsi, il viendra en accompagnement des opérations par l'intermédiaire d'interventions sur l'espace public, engagera des négociations avec les propriétaires et pourra accompagner les opérateurs (privés, bailleurs sociaux...) par la mise en place de missions d'ingénieries et d'outils techniques.

Afin d'offrir de meilleures conditions d'habitat en lien avec les besoins identifiés localement, en particulier dans le PLH, ce volet se déclinera notamment par :

- La **création d'une offre locative sociale** dans le parc privé par l'obligation de conventionnement des logements locatifs qui bénéficieront de subventions dans le cadre de l'OPAH RU : loyers conventionnés sociaux ou très sociaux mais aussi par la promotion du conventionnement sans travaux,
- Le **repositionnement des copropriétés dégradées** sur le marché local par l'accompagnement des petites et moyennes copropriétés en difficulté ou nécessitant des travaux d'amélioration des performances énergétique dans le centre-ville,
- La **reconversion de friches urbaines** dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain ou d'aménagement public, au gré des opportunités qui se présenteront et en lien avec les projets communaux et intercommunaux,
- Le traitement des rez-de-chaussée commerciaux, en articulation avec les actions de l'office de commerce et pour redynamiser le commerce de proximité,
- **La remise sur le marché de logements vacants, par une aide spécifique de 2000 € pour la remise aux normes d'un logement vacant depuis plus de 2 ans, notamment les logements vacants situés au-dessus des commerces.**
- L'OPAH-RU mettra en œuvre, si nécessaire, après étude des îlots ayant vocation à être traités dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain, dès lors que l'intervention privée incitative n'est pas suffisante, des actions plus spécifiques telles que :

- Le montage d'opérations de restructuration immobilière par intervention d'organismes publics,
- La mise en place de dispositifs de portage foncier ou immobilier et de baux à long terme,
- La mise en place d'une stratégie de traitement à l'immeuble,
- Un suivi régulier de l'état d'avancement du traitement de chacun des immeubles et îlots,
- L'utilisation des mécanismes type ORI ou RHI/THIRORI.
  
- Les travaux prioritaires porteront sur :
- Les sorties d'insalubrité et d'amélioration de la sécurité des immeubles à la fois sur les parties privatives et sur les espaces communs,

***Les travaux conduisant à réduire les charges d'occupation.***

### **3.2.2 Objectifs**

#### **Les immeubles et îlots prioritaires**

Années 2017-2018 :

- Ilots Dulamon, Madeleine et Cazaillas (poursuite des études et du traitement déjà engagés)
- Rue Gambetta et les rues perpendiculaires

En effet, les deux extrémités de cette rue commerçante ont été requalifiées (Sadi Carnot et Place Charles De Gaulle) et l'opération façades menée par la commune porte en partie sur ce linéaire. L'objectif est de renforcer la dynamique entre ces deux actions complémentaires sur ce secteur à enjeux.

#### **La production d'une offre locative sociale dans le parc privé.**

L'objectif quantitatif de production d'une offre locative conventionnée dans le parc privé est porté à **100 logements avec travaux et 15 logements sans travaux en cinq ans.**

Les logements à loyer social seront prioritaires. Les conventionnements intermédiaires ne bénéficieront pas d'une aide financière de Mont de Marsan agglomération dans le cadre de l'opération.

#### **La remise sur le marché de logements vacants.**

Le cœur de ville de Mont de Marsan est lourdement marqué par la vacance des logements, avec un taux de vacance de 15 % en centre-ville soit 58 % de la vacance de Mont de Marsan. Un des enjeux forts de l'OPAH-RU est de contribuer à la redynamisation et à l'augmentation de la densité habitée du cœur d'agglomération. A cette fin, l'agglomération de Mont de Marsan attribuera une prime de 1500 € pour la remise sur le marché de logements vacants depuis plus de 2 ans, dans la limite de 4 logements par opération.

**L'objectif quantitatif est fixé à 60 logements** pour la durée de l'opération, sans répartition annuelle de l'objectif.

Ces réhabilitations participent au développement d'une offre diversifiée, en termes de taille des logements et des types de produits (accession et location), de niveaux de prix et de loyers.

La commune de Mont de Marsan a mis en place la taxe sur les logements vacants.

### 3.3. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

#### 3.3.1. Descriptif du dispositif

La problématique de l'habitat très dégradé et indigne est très présente dans le cœur de ville de Mont de Marsan. Les immeubles visités dans le cadre de la première OPAH-RU ont démontré un état de dégradation important, avec de nombreux immeubles sous-occupés et non entretenus par leurs propriétaires.

#### **Les logements faisant l'objet d'un arrêté devront être pris en compte.**

Les arrêtés seront transmis à l'équipe d'animation pour une prise de contact avec le propriétaire et la mise en œuvre des outils de traitement ou mesure d'urgence en cas d'occupation dangereuse des logements.

Les circuits de signalement seront les suivants :

- Signalement d'une suspicion d'insalubrité
- Transmission à l'ARS et à l'équipe d'animation
- Visite conjointe
- Rédaction d'un rapport de visite
- Transmission du rapport à la maîtrise d'ouvrage et aux autorités compétentes
- Prise de contact avec le propriétaire pour traitement amiable de la situation
- Table ronde pour mise en œuvre de la procédure adaptée en cas de difficulté de traitement amiable ou de nécessité de relogement des occupants

En cas de carence des propriétaires, la commune pourra se substituer à eux. Dans ce cas, l'opérateur assurera une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage en liaison avec les services municipaux sur le volet financier : estimation des dépenses, recherche des financements et de préfinancements éventuels, préparation des recouvrements à mettre en œuvre.

*Les services municipaux restent chargés d'effectuer le diagnostic, la mise en œuvre des procédures et le suivi de leur exécution. L'équipe d'animation sera chargée d'accompagner la maîtrise d'ouvrage dans le financement des travaux*

En cas d'insalubrité ou de péril, concentré sur quelques îlots, les procédures à engager et la mobilisation des services concernés (ARS, communes...) seront étudiées et organisées avec l'équipe d'animation sur les immeubles identifiés afin de proposer un traitement adapté et satisfaisant pour l'ensemble des parties prenantes.

Un renforcement de la vigilance dans le parc privé du centre-ville est nécessaire pour garantir à tous l'accès à un logement digne et décent. Ainsi, le repérage de l'insalubrité sera poursuivi tout au long de l'opération, en partenariat étroit avec l'ARS et les transmissions mutuelles des situations repérées seront fréquentes. L'Agence Régionale de Santé pourra être associée à des groupes de travail ou comités techniques thématiques si nécessaire.

Ainsi le repérage sera à la fois poursuivi sur le **plan statistique par un travail d'analyse des fichiers fiscaux**, par un **repérage de terrain** et un **travail partenarial d'échange avec les acteurs locaux** :

- Ville,
- Agglomération,

- ARS,
- CCAS, CIAS
- CAF, MSA et Conseil Général
- Travailleurs sociaux,
- ADIL, association de défense des droits des consommateurs et des locataires,
- Intervenants à domicile : aide-ménagères, personnels médicaux et paramédicaux...

Chaque visite donnera lieu à un diagnostic technique remis au propriétaire. L'analyse de la situation sociale et juridique devra conduire à orienter la réponse proposée aux propriétaires concernés. L'opérateur accompagnera les propriétaires pour la mise en œuvre de leurs travaux et veillera au respect des droits des occupants.

L'opérateur sera chargé d'inciter les propriétaires d'immeubles construits avant 1948 à faire réaliser un diagnostic de plomb avant de réaliser leurs travaux. Il veillera à la coordination des travaux d'éradication du risque de saturnisme et de sortie d'insalubrité pour un traitement global des situations, le cas échéant.

Les logements éventuellement signalés à la commission DALO pour motif d'insalubrité ou d'indécence pourront sur demande être visités par l'équipe d'animation pour proposer une mise aux normes du logement dans le cadre de l'OPAH-RU.

*L'accompagnement sanitaire et social des ménages, permettant notamment la gestion des relogements temporaires ou définitifs est décrit dans le volet social de la présente convention.*

### 3.3.2 Objectifs

#### **Une obligation de résultat sera attendue pour les situations de logements insalubres occupés.**

Tous ces logements devront faire l'objet d'un traitement soit par la réalisation de travaux soit par la fermeture du logement et le relogement des occupants. Chaque situation sera étudiée au cas par cas et traitée de manière partenariale avec les services de la ville et de l'agglomération, l'ARS et le cas échéant les référents sociaux.

L'objectif assigné à l'OPAH-RU est de traiter 60 situations d'habitat indigne en locatif et 20 situations de propriétaires occupant leur logement.

Projet habitat très dégradé ou sortie d'insalubrité	Objectif	Mont de Marsan Agglomération	Anah	Participation moyenne par logement
Propriétaires occupants	20	70 516 €	352 580 €	21 155 €
Propriétaires bailleurs	60	426 240 €	994 462 €	23 681 €

### 3.4. Volet copropriété en difficulté

#### 3.4.1. Descriptif du dispositif

##### 3.4.1- Descriptif du dispositif

L'Anah met à disposition des collectivités un fichier d'aide au repérage des copropriétés fragiles sur les territoires. Il s'agit d'un outil statistique qui permet une détection de ces copropriétés à l'échelle de la section cadastrale. L'analyse est réalisée à partir d'une série d'indicateurs<sup>2</sup> de source Filocom 2011, à partir desquels les copropriétés sont classées en 4 catégories, de A à D, du plus faible potentiel de fragilité au plus fort. Ces copropriétés très fragiles sont presque exclusivement situées à Mont-de-Marsan (66 copropriétés D).

**L'outil de repérage de l'Anah apporte un bon éclairage sur la situation des copropriétés sur le territoire, mais ne se suffit pas à lui-même pour une complète connaissance du terrain.** Des études de prospective urbaine doivent confirmer ou infirmer ces situations repérées comme potentiellement fragiles et définir des modalités d'intervention. L'exploitation de cet outil pourra notamment être utilisée dans le cadre de l'OPAH-RU.

Notons que les copropriétés fragiles peuvent également bénéficier du programme Habiter Mieux.

Le repérage sera poursuivi et pourra aboutir à un traitement spécifique en cas de difficulté avérée. Le périmètre restreint au centre-ville ne présente que des « petites » copropriétés ne justifiant pas de volet spécifique à l'OPAH-RU de Mont de Marsan.

Néanmoins, le choix a été fait **de prévoir le traitement de deux immeubles non encore identifiés**. Une information régulière sera envoyée aux syndicats de copropriétés identifiés sur le périmètre.

Si nécessaire, l'opérateur assistera ces copropriétés dans leurs démarches afin de faciliter leur redressement et inclura un volet copropriété dans son bilan annuel. Il pourra également faire le lien avec le fonds d'aide aux familles en cas d'intervention pour le paiement des dettes de charges de copropriétaires occupants.

Les modalités mises en œuvre pour le redressement des copropriétés concernées seront décrites si nécessaire, dans un dispositif spécifique permettant l'intégration ultérieure (par des décisions explicites prises après avis de la CLAH) d'immeubles dans le volet « copropriété en difficulté ».

*Il sera alors défini un plan d'action comportant :*

- identification et mobilisation des partenaires,
- accompagnement social individuel,
- assistance juridique, administrative et technique,
- redressement de la gestion financière,
- mise en place d'un portage (mobilisation de bailleurs),
- information des copropriétaires et du conseil syndical.

*Une attention particulière sera portée sur les copropriétés dont les difficultés peuvent résulter d'une division de la partie commerciale et de la partie habitation, notamment dans la gestion*

des travaux lourds sur le bâtiment.

### 3.4.2. Objectifs

Le choix a été fait d'anticiper le traitement de 2 immeubles non encore identifiés pouvant entrer dans le volet copropriétés fragiles ou en difficulté.

## 3.5. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux

La lutte contre la précarité énergétique est une priorité de l'opération. Il est composé de deux types d'intervention :

- La première sur le parc des logements occupés par des propriétaires modestes,

*Sur un objectif global de 50 logements à réhabiliter occupés par leur propriétaire, 20 devront répondre aux conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme Habiter Mieux définies dans la convention État/Anah du 14 juillet 2010 et au décret du 30 décembre 2015 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART).*

- La seconde sur le parc privé locatif conventionné, avec un objectif global de 18 logements

Le volet « énergie et précarité énergétique » vaut protocole territorial permettant d'engager des crédits du programme Habiter Mieux sur le territoire de l'opération programmée, en complément d'autres aides publiques ou privées.

Ce protocole a vocation à constituer une déclinaison locale du **contrat local d'engagement** contre la précarité énergétique, signé le **26 septembre 2011 et son avenant du 13 décembre 2013**

### 3.5.1 Descriptif du dispositif

1. Identification des familles potentiellement concernées par le dispositif :

- Actions de communication spécifiques déclinées lors de l'élaboration du plan communication.

- Identification sur la base des fichiers fiscaux : ménages propriétaires ne disposant pas de l'ensemble des éléments de confort.

- Travail partenarial à tisser afin de sensibiliser :

- les travailleurs sociaux : CD40, CAF, MSA, CARSAT

- les membres de la commission DALO

Réunion d'information à organiser dès le démarrage de la phase d'animation sur le dispositif et ses modalités

2. Améliorer les conditions d'habitat des propriétaires de condition modeste ou très modeste. Leur proposer, au-delà de l'aide financière, un accompagnement global et personnalisé :

- diagnostic complet du logement,

- aide à l'élaboration du projet et à la prise de décision,

- estimation des gains énergétiques et accompagnement budgétaire si besoin,

3. Suivi des travaux jusqu'à leur réception

4. Améliorer les conditions d'habitat des familles modestes locataires en leur proposant un accompagnement personnalisé dans l'usage du logement et des équipements de régulation thermique et en négociant avec les propriétaires pour réalisation des travaux d'amélioration du confort thermique :

- Réalisation d'un diagnostic du logement et des habitudes de consommations énergétiques,

- Estimation des gains énergétiques et d'un programme de travaux

- Évaluation un an après du gain réel et accompagnement de la famille.

*Notons que les copropriétés fragiles peuvent également bénéficier du programme Habiter Mieux. L'aide peut-être accordée aux syndics de copropriétés pour la rénovation des parties et équipements collectifs sans condition de ressource ainsi qu'aux propriétaires des logements.*

### 3.5.2 Objectifs

L'Etat et l'Agence Nationale de l'Habitat apportent un concours financier aux prestations d'ingénierie et à la réalisation des travaux, dans le cadre du programme « Habiter mieux » destiné aux propriétaires occupants modestes ainsi qu'aux propriétaires bailleurs. La collectivité abonde les aides à hauteur de 15 % avec un plafond maximum de 750 €/m<sup>2</sup>.

Projet	Objec- tif	Enveloppe Mont de Marsan Agglomération	Enveloppe Anah	enveloppe FART
Prime ASE	40	0		46 000 €
Travaux «économie d'énergie» et «Habi- ter mieux»	20 PB	179 031,00 €	298 386 €	
Travaux spécifiques économies d'éner- gie	20 PO	0	132 680 €	

### Indicateurs de résultat et suivi

- **L'amélioration thermique**, comparatif avant et après travaux de la consommation en kwhep/m<sup>2</sup>.an, c'est-à-dire l'unité de mesure de la consommation d'énergie primaire par unité de surface et par an. Elle sert notamment à mesurer la performance énergétique d'un bâtiment.
- Le gain sur la facture en énergie : dépenses annuelles avant et après travaux en euros.
- Temps de retour sur investissement en années.

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

### 3.6.1 Descriptif du dispositif

Les besoins en adaptation des logements sont réels sur un territoire central offrant la proximité des services urbains et administratifs. Concernant les personnes handicapées, la réalisation de travaux d'adaptation et d'accessibilité est souvent une condition indispensable au maintien dans le logement.

Mont de Marsan Agglomération souhaite favoriser le maintien dans les lieux des propriétaires occupants ou des locataires en situation d'handicap ou de pertes d'autonomie liée au vieillissement par l'amélioration et l'adaptation des logements. Ce choix est cohérent avec la philosophie de recentrage et de proximité habitat/service conduisant à limiter les déplacements et à faciliter les démarches de la vie quotidienne.

L'adaptation et l'accessibilité des logements locatifs est une volonté forte des élus. Il est en effet, essentiel dans le cadre de l'OPAH RU, de promouvoir la mise sur le marché de logements locatifs adaptés dans le centre-ville offrant services et commerces. Cette offre sera produite en logement conventionné (social ou très social uniquement).

Durant toute la durée de l'OPAH RU, la démarche sera :

- de conseiller les demandeurs sur les aménagements et les travaux à réaliser,
- de permettre la réalisation des travaux d'accessibilité ou d'adaptation aux personnes en situation d'handicap et/ou à mobilité réduite,
- de favoriser et de soutenir la réalisation des travaux de mise en sécurité et de mise aux normes nécessaires à un accompagnement à domicile,
- *de mobiliser l'ensemble des dispositifs d'aides existants ou réduire le taux d'effort des personnes concernées (CAF, fond d'aide aux familles, caisses de retraites, organismes bancaires...)*
- De travailler en partenariat avec les acteurs sociaux concernés (CCAS, CIAS, Conseil Départemental, MSA, CARSAT...) pour promouvoir les dispositifs d'aide et repérer les ménages éligibles
- Il s'agit de permettre aux personnes de pouvoir faire le choix de rester à domicile et/ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne. Des travaux permettant à l'occupant de se déplacer, de se laver et d'accéder aux différents équipements seront alors réalisés. Les travaux peuvent également porter sur des parties communes d'immeubles en vue d'améliorer l'accessibilité au logement.
- *Un travail de partenariat est engagé avec d'autres acteurs tels que le Conseil Départemental, la MLPH, la Sécurité Sociale, les Caisses de Retraite, les CAF et MSA en vue de mobiliser des aides complémentaires. Une conférence des financeurs est mise en place dans le département.*

### 3.6.2 Objectifs

Mont de Marsan agglomération et la Ville de Mont de Marsan ont fait le choix de participer aux financements de projets préventifs de maintien à domicile ou d'adaptation du logement, de manière spécifique pour les propriétaires. Ces dossiers seront étudiés par l'équipe d'animation dans le cadre de sa mission générale et soumis à la maîtrise d'ouvrage pour validation.

Projet	Objectif	Anah	Mont de Marsan Agglomération
--------	----------	------	------------------------------

Adaptation sur justificatif	10 PO	30 390€	
-----------------------------	-------	---------	--

### 3.7 Volet social

La lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, l'intervention en faveur du maintien à domicile et la production de logements locatifs sociaux sont des enjeux essentiels de cette OPAH. Les habitants du centre-ville présentent parfois des difficultés financières et sociales à prendre en considération de manière spécifique dans le cadre des opérations de réhabilitation. La lutte contre la constitution d'un parc social de fait en mauvais état est une des clés d'amélioration des conditions de vie en centre-ville. L'obligation de conventionnement des logements pour bénéficier des aides de l'OPAH est une garantie contre le risque de « gentrification » inhérent à toute opération de requalification urbaine. La mixité sociale et la diversification de l'offre sont au cœur de ce volet social.

#### 3.7.1 Descriptif du dispositif

Durant toute la durée de l'opération, il s'agira pour le bureau d'études chargé de l'animation en partenariat avec l'ensemble des intervenants dans ces domaines de :

- de poursuivre le repérage des propriétaires de logements indignes ou insalubres occupés ou en situation de précarité énergétique,
- d'inciter les propriétaires à réaliser des travaux sur leurs logements afin de remédier à ces situations,
- de mobiliser l'ensemble des compétences financières, techniques, sociales et éventuellement juridiques afin de réduire les situations de mal logement et d'inconfort repérées sur le territoire,
- d'inciter à la réalisation des travaux visant à l'adaptation des logements pour les personnes âgées,
- de promouvoir la production de logements à loyer maîtrisé, d'assurer le respect et la diversité de la population,
- de maintenir le caractère social de l'occupation des logements et de favoriser le maintien sur place des occupants,
- de solvabiliser les propriétaires occupants modestes pour permettre la réalisation de leurs travaux par la mobilisation d'un ensemble d'aides financières dans le cadre de l'OPAH-RU et auprès de différents partenaires.

*Des démarches **d'information et de sensibilisation** seront menées tout au long du programme afin d'inciter massivement les propriétaires à améliorer leurs conditions d'habitat, à réhabiliter leur patrimoine ou à produire des logements locatifs de qualité.*

Cette opération privilégiera dans la mesure du possible le **maintien dans le logement des ménages en place**, en préservant les droits des occupants.

**En cas de relogement temporaire ou définitif, l'opérateur rappellera ses obligations au bailleur et informera les occupants de leurs droits.** L'opérateur pourra faire le lien avec les travailleurs sociaux du secteur si besoin. Concernant les situations spécifiques, il sera mis en place un traitement au cas par cas pour mettre en place un accompagnement spécifique et individualisé en mobilisant les acteurs compétents.

*Un comité de coordination spécifique relogement sera mis en place et mobilisera les services*

sociaux de la ville, de l'agglomération, du département, de la CAF, de la MSA, les bailleurs sociaux, des associations, de la MLPH,... selon les situations à étudier.

### 3.7.2 Objectifs

L'objectif est plus qualitatif que quantitatif. Il s'agira en effet de mobiliser, chaque fois que cela sera nécessaire des aides spécifiques ou des solutions de relogement temporaire ou définitif, en partenariat avec les acteurs locaux.

*Le bilan annuel de l'opérateur intégrera un volet relogement.*

## 3.8. Volet patrimonial et environnemental

### 3.8.1 Descriptif du dispositif

Il existe, au cœur de l'agglomération, un patrimoine remarquable qui nécessite une approche qualitative particulière au moment de la réalisation des travaux. Sur toute la durée de l'OPAH RU, il s'agira, dans le cadre de projets de réhabilitation, de reconnaître, de préserver et d'assurer la mise en valeur du patrimoine local.

L'opération bénéficiera des conseils du Services Départemental d'Architecture et du Patrimoine, de l'architecte-conseil de la ville de Mont de Marsan ou encore du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement des Landes sur des enjeux tels que la prise en considération et la mise en valeur du bâti ancien et de caractère dans des programmes de réhabilitation.

Il est également prévu, dans l'enveloppe complémentaire spécifique au volet renouvellement urbain, la réalisation de travaux visant à mettre en valeur les éléments patrimoniaux spécifiques.

*Enfin la mise en œuvre, par la Ville de Mont de Marsan d'une campagne de ravalement de façades contribue à sauvegarder et mettre en valeur les façades du centre-ville.*

### 3.8.2 Objectifs

Actions	Objectifs mesurables	Calendrier	Indicateurs de résultat et de suivi
Volet renouvellement urbain	Restauration et évocation d'éléments du patrimoine	2017-2021	Consommation des crédits
Cœur de ville	Campagne de ravalement façades	2017-2021	Nombre de façades ravalées Consommation des crédits

## 3.9. Volet économique et développement territorial

### 3.9.1 Descriptif du dispositif

Dans le cadre de l'OPAH-RU, la requalification des espaces publics et la mise en œuvre d'actions « Habitat » portant sur le parc privé doivent participer à la revalorisation globale de l'activité commerciale. L'enjeu est de parvenir à un changement d'image durable à la fois pour les habitants mais aussi pour les commerçants et enseignes susceptibles de s'installer en cœur de

ville.

*L'office de Tourisme de Mont de Marsan Agglomération a intégré le commerce et l'artisanat à ses prérogatives avec pour ambition de mener des actions concertées pour la promotion du commerce de proximité. Un observatoire du commerce recense les locaux vacants et permet d'anticiper les reprises dans le centre-ville.*

**La récupération de logements vacants liés aux baux commerciaux est un enjeu majeur de la redynamisation du cœur de ville.** La réaffectation des logements vacants au-dessus des rez-de-chaussée commerciaux est une des problématiques majeures de la reconquête du centre-ville. Elle est parfois liée au statut juridique des baux commerciaux.

*Cette dimension sera être étudiée au cas par cas pour chaque opération et les propriétaires seront fortement incités à revoir la rédaction de leurs baux chaque fois que cela sera juridiquement possible.*

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

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

Les objectifs globaux sont évalués à 150 logements minimum, répartis comme suit :

- 50 logements occupés par leur propriétaire
- 100 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

## Objectifs de réalisation de la convention

	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL
<b>Logements de propriétaires occupants</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>50</b>
• dont logements indignes ou très dégradés	4	4	4	4	4	20
• dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	4	4	4	4	4	20
• dont aide pour l'autonomie de la personne	2	2	2	2	2	10
<b>Logements de propriétaires bailleurs</b>	20	20	20	20	20	100
<b>Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires</b>						
<b>Total des logements Habiter Mieux</b>						
• dont PO	4					
• dont PB	20					
• dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC						

Le programme Habiter mieux arrive à échéance le 31 décembre 2017. Un avenant viendra éventuellement prolonger les objectifs pour les années 2018 à 2021

## Chapitre IV - Financements de l'opération et engagements complémentaires.

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

Il est ici précisé que, compte tenu de la durée de l'opération (5 ans), le marché de suivi animation passé entre Mont de Marsan Agglomération, maître d'ouvrage de l'opération, et l'opérateur retenu, prévoit de réviser annuellement les prix émanant du suivi-animation, à partir de la deuxième année d'exécution.

#### 5.1. Financements de l'Anah

##### 5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

□

##### 5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 2 176 620 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	435 324 €	435 324 €	435 324 €	435 324 €	435 324 €	<b>2 176 620 €</b>
dont aides aux travaux	434 670 €	434 670 €	434 670 €	434 670 €	434 670 €	<b>2 173 350€</b>
dont aides à l'ingénierie	654 €	654 €	654 €	654 €	654 €	<b>3 270€</b>

De plus, l'Anah s'engage à participer au financement du suivi-animation assuré par l'équipe pré-opérationnelle dès lors qu'un bilan annuel établira que les moyens pour atteindre les objectifs assignés à l'opération sont bien mis en œuvre.

La subvention est attribuée sur la base d'un taux de 50 % d'un coût annuel de 70 000 € HT soit 35 000€ par an pour un montant total de 175 000 € sur 5 ans.

#### 5.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »

##### 5.2.1. Règles d'application

Les crédits du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) sont gérés par l'Agence nationale de l'habitat pour le compte de l'État dans le cadre du programme Habiter Mieux (Investissements d'avenir). Les règles d'octroi et d'emploi de ces crédits sont celles fixées par l'arrêté du 30 décembre 2015 relatif au règlement des aides du FART.

### 5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du programme Habiter Mieux pour l'opération sont de 57 676 € maximum pour l'année 2017 :

	Année 1	Année 2	Année 3	<b>Total</b>
AE prévisionnels	57 676 €			
dont aide de solidarité écologique (ASE)	46 000 €			
dont aides à l'ingénierie*	11 676 €			

\* ingénierie valeur décembre 2016

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

### 5.3.1. Règles d'application

Les financements de la collectivité maître d'ouvrage viennent en complément des aides de l'Anah. La communauté d'agglomération attribuera des aides à hauteur de 1 127 111 €, pour financer l'amélioration des logements des propriétaires occupants et des logements locatifs occupés, réhabiliter des immeubles vacants et dégradés pour les logements faisant l'objet d'un conventionnement social selon les modalités définies dans le tableau en annexe.

### 5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 1 337 110 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	<b>Total</b>
AE prévisionnels	267 422 €	267 422 €	267 422 €	267 422 €	267 422 €	<b>1 337 110 €</b>
AE travaux	225 422 €	225 422 €	225 422 €	225 422 €	225 422 €	<b>1 127 111 €</b>
Dont PO	14103 €	14103 €	14 103 €	14103 €	14103 €	70 516,00 €
Dont PB	211 319,00 €	211 319 €	211 319 €	211 319,00 €	211 319 €	<b>1 056 595 €</b>

## Article 6 - Engagements complémentaires

Mont de Marsan agglomération s'engage également à

- mise à disposition de l'équipe d'animation un local pour la réception du public
- sensibilisation des agents municipaux au programme de lutte contre la précarité énergétique afin d'améliorer le repérage des situations

## **Chapitre V - Pilotage, animation et évaluation.**

### **7.1. Pilotage de l'opération**

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

Le maître d'ouvrage sera chargé de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Il s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

#### **7.1.2. Instances de pilotage**

La mission confiée à l'équipe opérationnelle se déroulera sous l'égide d'un comité de pilotage pour la durée de l'ensemble des prestations.

Le comité de pilotage constitue une instance partenariale et sera chargé d'apprécier l'évolution et le bon déroulement des opérations aux vues des rapports annuels et intermédiaires présentés par le prestataire. Il sera composé de la Présidente de Mont de Marsan Agglomération ou son représentant, des Services de l'Etat et de l'Anah, et des élus ou représentants officiels des différents partenaires financiers de l'opération, et de toute autre personne que la Présidente jugera utile. Il se réunira au moins une fois par an, à l'initiative du maître d'ouvrage, pour faire le bilan de l'opération et en préparer la suite.

Un comité technique sera également mis en place, composé du Bureau d'Etude en charge du suivi animation de l'opération, de représentants techniques du maître d'ouvrage, des Services de l'Etat et de l'Anah, et des techniciens des différents partenaires financiers de l'opération, et de toute autre personne que le Comité Technique jugera utile. Il se réunira trimestriellement, à l'initiative du maître d'ouvrage. Ce comité aura pour mission d'instruire et de préparer les décisions qui seront examinées par les instances décisionnelles d'attribution des subventions et par le Comité de Pilotage.

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

#### **7.2.1. Équipe de suivi-animation**

Conformément au Code des Marchés Publics, un prestataire va être missionné pour assurer le suivi-animation de l'OPAH RU.

La mobilisation d'une équipe pluridisciplinaire est demandée pour mener à bien cette opération. Les compétences suivantes sont requises au sein de l'équipe :

- en économie de la construction (études de faisabilité technique et financières...)
- en architecture (étude des projets, mise aux normes...)
- en économie d'énergie (performance énergétique des logements, matériaux...)
- en économie sociale et familiale (accompagnement des propriétaires et des locataires...)
- en fiscalité de l'immobilier (défiscalisation, transmission de patrimoine...)
- en sociologie (suivi-animation, relationnel...)
- en urbanisme, droit de l'urbanisme, de l'immobilier et de la construction (volet renouvellement urbain et autorisations d'urbanismes préalables à de grands travaux...)

- en communication (mise en œuvre du plan de communication...)

### 7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Missions d'assistance, de conseils et d'instructions des dossiers de l'OPAH RU auprès des propriétaires

Pendant les cinq ans de l'opération, le prestataire assurera des missions générales et classiques de suivi-animation d'une OPAH RU ainsi que des missions plus spécifiques liées aux caractéristiques et aux objectifs prioritaires du site. Il devra en cela construire les relations les plus efficaces possibles avec l'ensemble des acteurs locaux.

Il devra être capable de mobiliser les partenaires financeurs extérieurs pouvant intervenir ponctuellement pour compléter les plans de financement de certaines opérations (organismes de crédits sociaux, caisses de retraite...)

Ainsi, il est demandé au prestataire de :

- 1- **rencontrer les différents acteurs locaux** (ANAH, CIL 40, DDCSPP, CAF, CCAS, CMS, bailleurs sociaux, MSA, CPAM, etc) afin d'avoir une connaissance claire de leurs interventions et identifier un référent dans chaque structure qui deviendra un interlocuteur privilégié tout au long de la mission de suivi-animation.
- 2- **assister le maître d'ouvrage** dans les différentes démarches visant à apporter une solution aux problèmes rencontrés (insalubrité, relogement ...).
- 3- **apporter un soutien aux propriétaires occupants et bailleurs** pour les aider au mieux dans leurs démarches ou les orienter vers les structures ad hoc et les bons interlocuteurs.
- 4- **conseiller les propriétaires** dans la rédaction des baux immobiliers et/ou commerciaux lorsque les deux types de locaux existent au sein d'un même immeuble afin de prendre en compte les problématiques globalement.
- 5- **assister les propriétaires dans le montage des dossiers** de demande de subvention et/ou d'autorisations d'urbanisme.

Le prestataire conseille et assiste gratuitement et sans engagement les propriétaires souhaitant développer un projet. Cette assistance comprend les volets administratifs, financiers, juridiques, fiscaux, techniques et sociaux et se concrétise par l'aide à la mise au point des dossiers complets jusqu'à leur dépôt : évaluation des travaux à effectuer, de leur coût et des subventions pouvant être mobilisées, estimation des loyers et aides au logement susceptibles d'être mis en œuvre. Il est demandé au bureau d'études d'effectuer systématiquement une visite du logement afin d'adapter au mieux le conseil.

Le montage des dossiers de demande de subvention auprès de l'ANAH (et des autres partenaires) comprendra a minima : le montage administratif et la pré-instruction du dossier (vérification par rapport à la réglementation ANAH), calcul du montant de la subvention et dépôt du dossier auprès de l'ANAH et des autres financeurs. Le prestataire assurera également le calcul du paiement de la subvention ANAH et des autres financeurs : réception et vérification des factures et des travaux effectués, calcul des paiements à présenter aux services de l'ANAH.

#### 6- Mission spécifique pour les logements locatifs

Il s'agit d'orienter les propriétaires bailleurs vers la production de logements à loyer maîtrisé, en assurant une information complète sur les conditions du conventionnement, le choix des locataires et la volonté des différents partenaires de l'opération de promouvoir cette production.

Le prestataire sera chargé également d'accompagner les propriétaires dans la démarche du

conventionnement : montage du dossier de conventionnement, calcul du paiement de la subvention ANAH et des autres financeurs, rédaction des baux de location et participation à la mise en place de l'Aide Personnalisée au Logement (APL).

#### **7- Mission spécifique pour les personnes âgées et/ou à mobilité réduite**

Améliorer le confort des logements dans le cadre du maintien à domicile des personnes âgées et/ou à mobilité réduite est un des enjeux de l'OPAH RU visant à revitaliser et créer une mixité sociale notamment en centre-ville. Le bureau d'études, en concertation avec le maître d'ouvrage et l'ANAH devra sensibiliser et conseiller les propriétaires sur les travaux d'adaptation et déterminer la liste des travaux recevables au titre de cette adaptation.

#### **8- Mission pour les régimes complémentaires des différentes caisses de retraites**

L'équipe d'animation devra assurer l'assistance, le conseil et le montage des dossiers de financements complémentaires aux aides de l'ANAH pour les projets de rénovation et d'amélioration de l'habitat éligibles au régime des différentes caisses de retraite.

#### **9- Mission spécifique « développement durable »**

Un des objectifs de l'OPAH RU est d'inciter les propriétaires à réhabiliter leurs biens de manière durable, de renforcer l'isolation thermique des logements pour réduire les consommations en énergie et d'encourager l'installation d'équipements et de matériaux favorisant les économies d'énergie.

Le prestataire est chargé de définir clairement les travaux pouvant bénéficier de primes ou d'aides au titre des économies d'énergie, d'en définir les conditions d'attribution, de diffuser et valoriser ce type d'installation par le biais de campagne de communication. Le prestataire aura un rôle de conseil auprès des propriétaires afin de les orienter vers des matériaux performants.

Il est rappelé que ce volet "économie d'énergie" nécessite un réel investissement de la part du bureau d'étude qui sera retenu, notamment pour répondre aux exigences du programme "Habiter mieux".

#### **10- Mission spécifique traitement de l'insalubrité :**

Dans le cadre de l'animation des opérations, le prestataire sera chargé :

- de repérer et d'identifier les situations potentielles d'insalubrité
- de faire un diagnostic de l'état du logement par rapport aux normes de décence et d'insalubrité
- d'établir la grille d'insalubrité
- d'évaluer le coût des travaux nécessaires à la sortie d'insalubrité et de rechercher les financements mobilisables.

Les missions de suivi-animation de l'OPAH RU incluent les missions d'accompagnement définies dans le décret du 30 décembre 2015 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART).

### **7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle**

L'équipe de suivi-animation devra informer l'ensemble des partenaires et particulièrement les financeurs de l'avancée de l'opération, notamment :

- la Direction des Services Techniques et de l'Aménagement du Marsan Agglomération
- les différents services instructeurs des demandes de subventions (ANAH, Ville, Région, Conseil Général,...)
- les services en charge des procédures coercitives,

- les acteurs du secteur social sur les dossiers le nécessitant,
- le cas échéant, autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques (ADIL, ADEME, ANRU...).

Les partenaires financeurs seront informés par écrit des dossiers devant faire l'objet d'une attribution de subvention.

### **7.3. Évaluation et suivi des actions engagées**

#### **7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs**

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

Un rapport d'avancement permettra de connaître en « temps réel » le déroulement de l'opération.

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

- Suivi de la consommation des enveloppes financières / type d'opérations (PO/PB, types de travaux, aides spécifiques...)
- Nombre de logements concernés et répartition par type

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

Une cartographie permettra également de visualiser ces éléments.

#### **7.3.2. Bilans et évaluation finale**

Le bilan présenté devra notamment faire apparaître des éléments de constat :

- un bilan quantitatif et qualitatif des dossiers de réhabilitation déposés, ceux agréés par l'ANAH, ceux réalisés, les pourcentages de réalisation en fonction des objectifs prévisionnels de l'opération.
- le montant des aides financières octroyées par les différents partenaires (pourcentage de réalisation par rapport aux enveloppes prévisionnelles initiales)
- le montant des travaux réalisés
- les coûts de réhabilitation au m<sup>2</sup>
- la variation des loyers avant et après travaux
- la ventilation des aides financières accordés par chaque partenaire
- l'impact de l'OPAH RU sur la vacance et l'insalubrité
- l'incidence économique sur le BTP
- un bilan des actions d'accompagnement engagées

Il comportera des analyses plus prospectives :

- une analyse des difficultés ou problèmes rencontrés
- les solutions ou actions à envisager afin de lever les freins à la réhabilitation.

L'équipe opérationnelle fournira également un rapport faisant les bilans finaux des opérations.

Suivi trimestriel et semestriel de l'opération :

Le prestataire retenu établira tous les trimestres des bilans écrits qui devront faire apparaître :

- les contacts pris,
- les études en cours ou réalisées,
- les dossiers financés,
- les projections de mise en service de logements,
- une évaluation des résultats quantitatifs et qualitatifs,
- les difficultés rencontrées au cours de la période précédente afin de permettre au comité de pilotage de prendre les mesures nécessaires.

Ces bilans devront permettre au maître d'ouvrage de mesurer le bon fonctionnement de l'opération.

Des rapports annuels d'avancement et un rapport faisant le bilan de l'opération seront établis par l'équipe opérationnelle et adressés à Mont de Marsan Agglomération, à l'Etat, à l'ANAH 15 jours avant la date de réunion et arrêtés au 31 décembre de l'année considérée.

Ces rapports devront permettre au comité de pilotage de mesurer le respect ou non des objectifs de l'opération et son impact sur le plan social et urbain. Ils reprendront les tableaux de bord d'avancement de l'OPAH RU dans son ensemble, et notamment les indicateurs de résultats définis à l'article 4-3.

Un bilan au moins 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.

## **Chapitre VI - Communication.**

### **Article 8 - Communication**

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de 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.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » 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, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique ;

Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'Action Logement.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDTM (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur 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 libre 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.

Un plan de communication visant à promouvoir l'OPAH RU va être mis en place dans le cadre du suivi-animation. Ce plan devra intégrer les éléments suivants :

- Une plaquette de communication mise en place dans le cadre de l'étude préopérationnelle sera adaptée pour la phase opérationnelle.

Le visuel sera décliné sur différents supports de communication.

- Actions d'information auprès du public et des milieux professionnels

- Signalétique spécifique sur les principaux axes du territoire communautaire et sur les chantiers de l'OPAH RU

- Publicité autour de l'OPAH RU en direction des propriétaires bailleurs et des propriétaires occupants. Les rencontres et repérages effectués dans le cadre de l'étude préopérationnelle sont une base de départ.

Les supports de communication seront variés et nombreux afin d'informer largement sur cette opération et de viser un public large : affichettes, dépliants, panneaux de chantier, achat d'es-

pace, diffusion presse, totem, organisation d'inaugurations, de voyages de presse, de réunions d'information...

Les logos de Mont de Marsan Agglomération, des partenaires et du bureau d'études retenu pour le suivi-animation seront insérés dans l'ensemble des supports de communication, ainsi que leurs coordonnées.

## **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 du **01/01/2017** au **31/12/2021**.

### **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.

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.

Fait en 2 exemplaires à Mont de Marsan, le jj/mm/aa

Pour le maître d'ouvrage,

Pour l'État,

Pour l'Anah,

