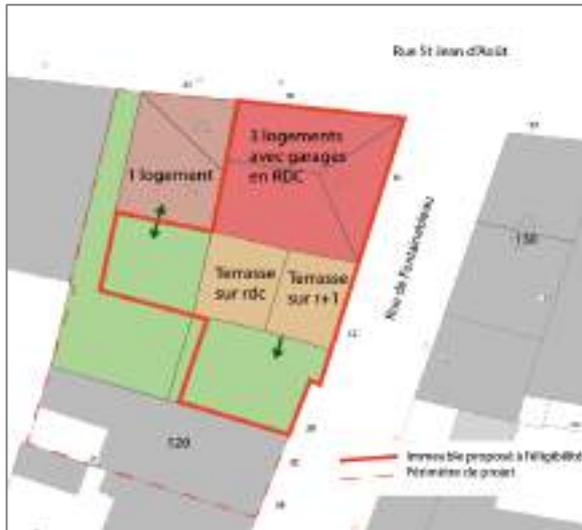


# ILOT FONTAINEBLEAU / ST-JEAN-D'AOUT : une procédure de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) en cours



## Un dossier de demande de financement du déficit opérationnel soumis à la Commission Nationale de Lutte contre l'Habitat Indigne en juin 2022 :

- **Un avis favorable** à l'élargissement du périmètre au 21 rue St Jean d'Août rendu nécessaire par ses liens structurels avec l'immeuble incendié – notification le 1 août 2022
- **Une subvention RHI attribuée** pour la mise en œuvre opérationnelle du projet :
  - 6 300 € (70% de 9 000 € TTC) pour l'accompagnement social et relogement
  - 418 393 € (70% du déficit de 592 870 € TTC) pour le déficit d'opération des parcelles AY 125, 126, 124, 127, 122



## La suite :

- 8 ans à compter de la date de notification des subventions pour déposer le solde du déficit opérationnel (acquisition, réalisation des travaux et cession au bailleur) : 1 août 2030
- Une négociation en cours avec le propriétaire du 21 rue St Jean d'août
- Un dossier de DUP classique envisagé sur la totalité du périmètre



## ILOT NOUVELLES GALERIES

# Que trouvera-t-on dans les Nouvelles Galeries Nouvelle Génération ?

S'étendant sur près de 6 500 m<sup>2</sup>, NG<sup>2</sup> devrait accueillir des commerces, des espaces de services et tertiaires, de la restauration et un hôtel 3\*. Même si le projet peut évoluer à la marge au cours des prochaines années, voici le concept global choisi.

**Le côté commercial et un hôtel 3\* de 40 chambres**



**Un socle ouvert sur la cité**

Ouvert sur l'extérieur, le rez-de-chaussée NG<sup>2</sup> s'inscrit dans la continuité de la rue en permettant un passage à hauteur commerciale de taille à l'échelle. Des locaux seront interconnectés avec l'îlot de Fréichoux présent au cœur du projet. Du côté de l'axe Le Champéty, on retrouvera le hall d'accueil de l'hôtel qui sera également un lieu d'échange, de travail ou de rencontre et pour les clients.

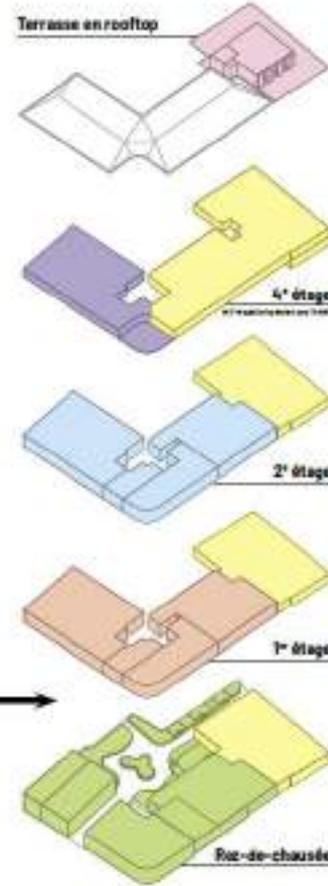
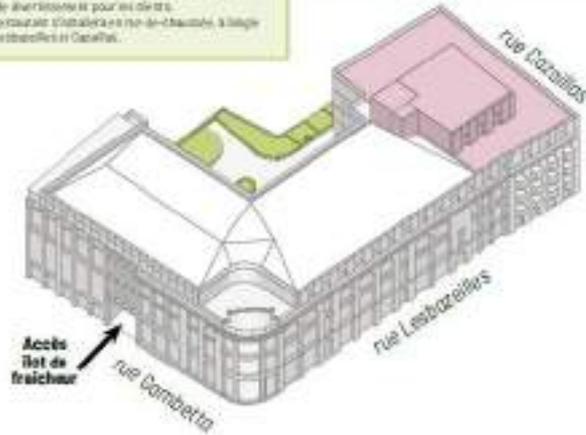
Un lieu de restauration d'inspiration néo-bourgeoise, à l'usage des rues Le Champéty et Caspéty.

**Le rooftop en terrasse**



**Un lieu vivant et festif**

Intégration d'une vie imprévisible sur les toits de la cité montoise. Le bar sera doté de sa propre terrasse de 300 m<sup>2</sup> et sera interconnecté avec le restaurant.



### Un espace animé et productif dans les étages

**De 1<sup>er</sup> au 4<sup>e</sup> étage**  
Un hôtel 3\* de 40 chambres



Les chambres au 1<sup>er</sup> étage seront situées sur l'axe Le Champéty et Le Caspéty. En sous-sol, un parking de 49 places sera réservé aux clients de l'hôtel mais également au grand public.

**2<sup>e</sup> étage**  
Un espace productif



Cette destination est l'hôtel de ville qui sera gérée par un espace dédié jusqu'à 40 postes de travail jusqu'à 100 personnes formés pour les missions à des services mutualisés (AI, FI, etc.), accueilli, programmé... Cet espace pourra être réconfiguré pour accueillir des associations de manière temporaire. Il pourra aussi être utilisé pour des ateliers de travail et des réunions.

**1<sup>er</sup> étage**  
Un espace multifonctionnel



L'axe est fortement animé aux heures de pointe. On y trouvera notamment le pôle commercial et administratif destiné à accueillir des commerces de proximité généralistes et des spécialisés, des infirmiers, des kinésithérapeutes et des psychologues. On retrouvera également un espace de travail qui permettra la pratique de cours collectifs de français, de mathématiques et de sciences et qui sera doté d'une grande salle de réunion. Un espace de détente et de bien-être proposant des massages, des soins du corps et du visage. Enfin, une approche de voyage, de services complémentaires de services.

**4<sup>e</sup> étage**  
Un espace collaboratif et d'échange



À ce niveau, la structure est adaptée pour accueillir des réunions et des échanges de travail. Deux salles de réunion seront mises à disposition pour offrir un espace de travail adapté à la grande entreprise ou à la grande collectivité. Une formation de 100m<sup>2</sup> sera également dédiée à la formation des agents de la ville.



# ILOTS PITRAC/LACOSTE



## Le programme

**Un programme et un bilan d’opération étudiés sur l’ensemble de l’îlot :**

- Reconfiguration de l’immeuble de la librairie avec création de logements dans les étages
- Démolition des locaux d’activités en friche et reconstruction d’un immeuble de logements avec stationnements

**Des contacts avec la société Bernadet, porteur de projet potentiel qui n’ont pas aboutis à ce jour**

Une opération dont la viabilité économique est fortement corrélée au montant de l’acquisition foncière qui reste à ce jour trop élevée

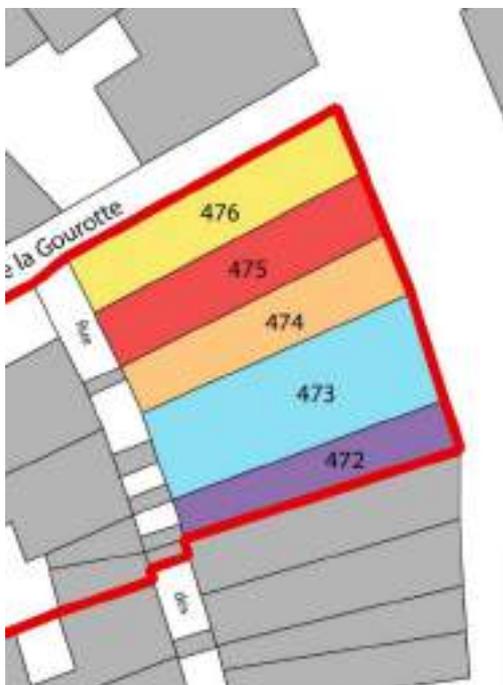
**Depuis, une reprise de la librairie qui conduira à limiter le projet au volet démolition/reconstruction**

**Une réflexion qui devra se faire en lien avec le projet de l’îlot « Nouvelles Galeries »**



# ILOT GOUROTTE

**L'arrière de l'îlot a été traité avec l'opération des Arceaux**  
**L'avant évolue grâce à l'action façades coercitive**



Les propriétaires des immeubles situés sur les parcelles 476, 475, 473 et 472, ont fait les travaux de ravalement ou sont sur le point de les engager.

**L'action coercitive a permis de faire muter l'immeuble 475** qui appartenait à une propriétaire âgée et donc les héritiers ne souhaitaient pas garder la propriété. L'immeuble a été racheté en 2020 par la SCI BEMIGIO, investisseurs locaux. **Des travaux ont été réalisés afin de rénover l'immeuble et d'en faire des logements locatifs.**

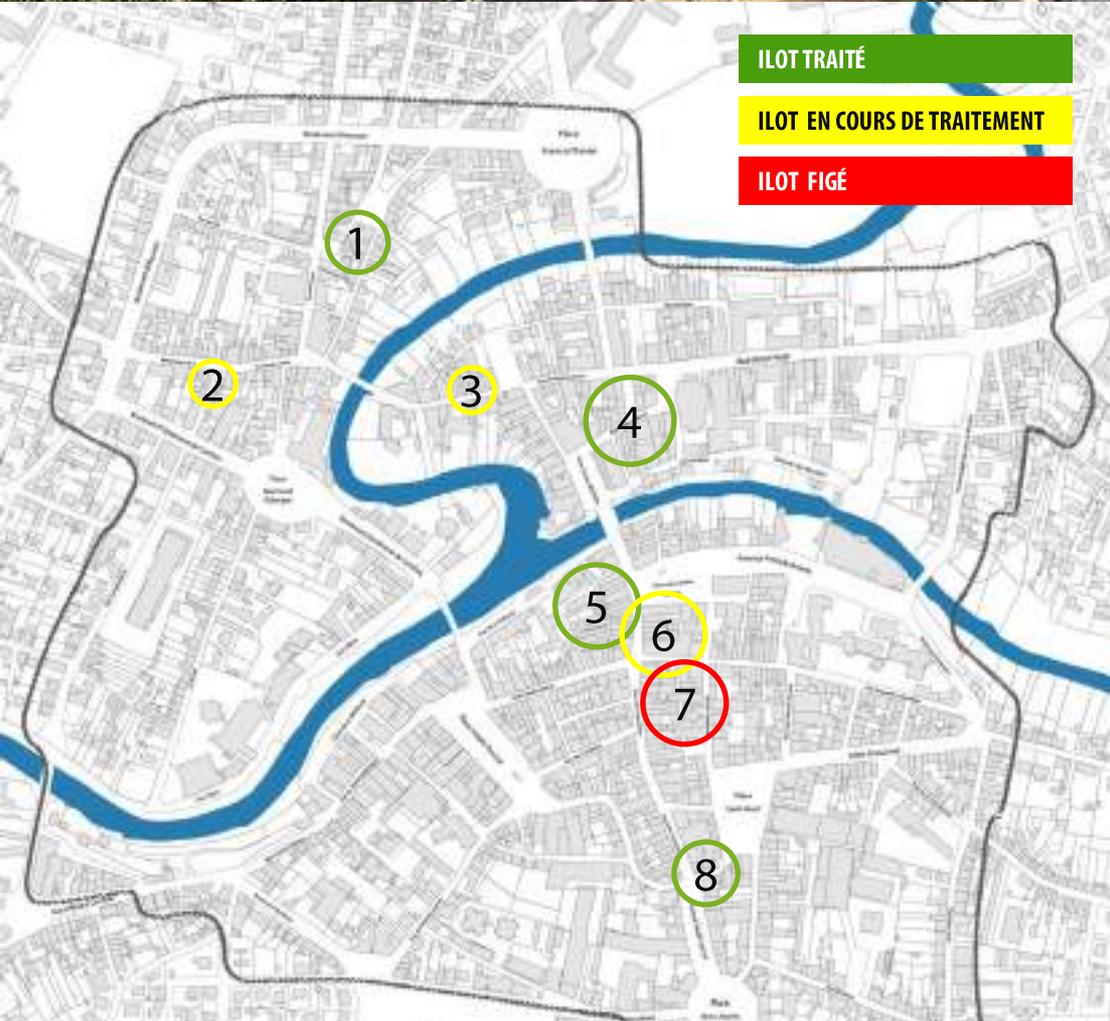


Le propriétaire du 474 a engagé des travaux sur le RDC commercial mais pas d'avancée sur les étages. Une subvention façade a été accordée en août 2021. Les travaux n'ont pas commencé.

A noter que l'immeuble 476 est une copropriété dont les logements sont en bon état. Les immeubles 472 et 473 sont couverts par des baux commerciaux dans leur totalité. Les étages sont soit inutilisés, soit utilisés pour du stockage.

# Cœur de Ville

Envoyé en préfecture le 14/02/2024  
Reçu en préfecture le 14/02/2024  
Publié le 15/02/2024  
ID : 040-244000808-20240207-2024\_02\_0022-DE



- ILOT TRAITÉ
- ILOT EN COURS DE TRAITEMENT
- ILOT FIGÉ



## Depuis la 1<sup>ère</sup> OPAH en 2012 :

- 4 îlots ont pu être traités (Nonères, Madeleine, Gourrotte, Montluc)
- 3 sont en cours de traitement (Dulamon, Cazaillas, Saint-Jean d'Àoùt)
- 1 est pour l'instant figé (Pitrac), son évolution dépendant de l'îlot Cazaillas

# L'action façades avec ravalement obligatoire





## L'ACTION FACADES

### UN DOUBLE OBJECTIF :

- **LA MISE EN VALEUR ESTHÉTIQUE DU CENTRE-VILLE**  
 L'article 132-1 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit que les immeubles doivent être ravalés une fois tous les 10 ans. Façades particulièrement ternes et défraîchies sur ce secteur.
- **LA VOLONTÉ DE VOIR ÉVOLUER CES IMMEUBLES Y COMPRIS SUR LEUR RÉNOVATION INTÉRIEURE**  
 Ces immeubles sont aujourd'hui bloqués du fait de l'inertie de leur propriétaire qui ne souhaitent pas engager de travaux malgré les subventions façades et OPAH-RU. Cette action coercitive vise à une rénovation plus large de l'immeuble.

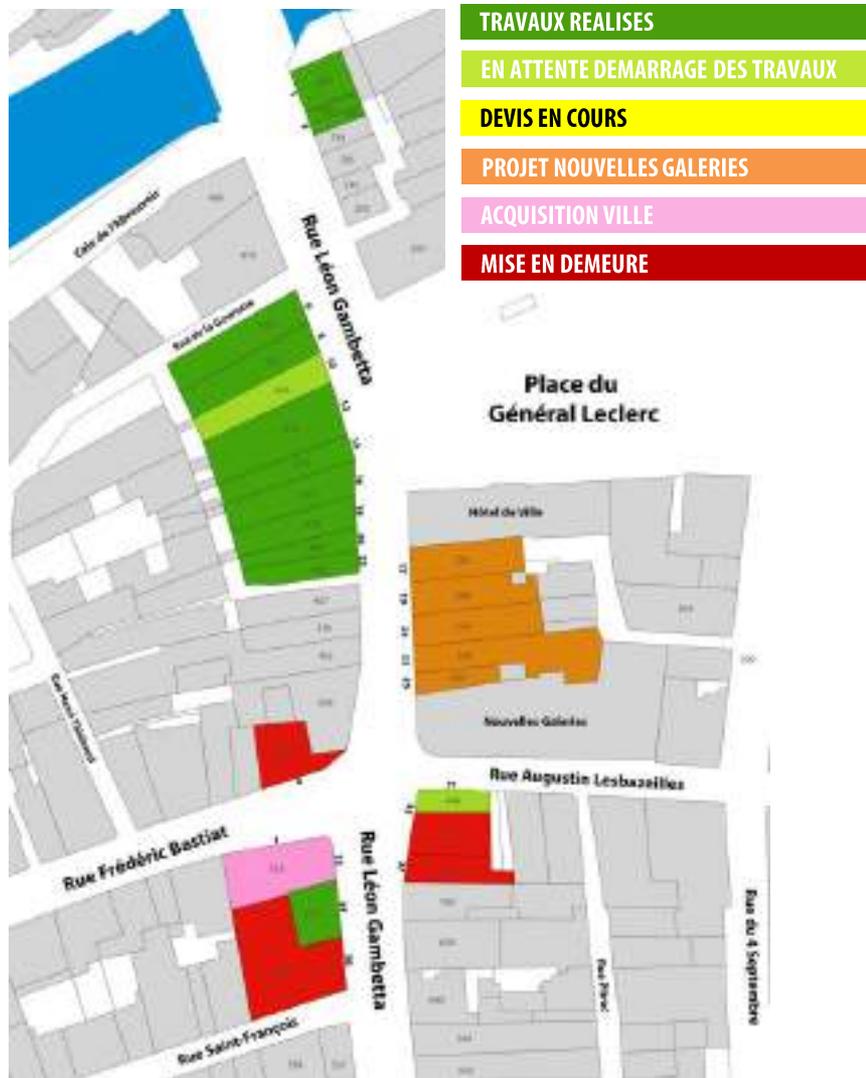


### LES INFOS-CLES A CONNAITRE :

- Les propriétaires ont 1 an après réception du courrier d'injonction pour déposer un dossier de demande de subvention auprès de la ville : subvention de 30% sur le montant TTC des travaux,
- Une fois la subvention accordée, les propriétaires ont un an pour faire les travaux
- Si aucune demande de subvention n'a été réceptionnée dans les délais et si les travaux ne sont pas effectués dans les délais > mise en demeure



## L'ACTION FACADES



## Les chiffres de la 1<sup>ère</sup> tranche coercitive

- 10 immeubles ont fait l'objet de travaux
- 3 sont en attente de démarrage des travaux
- 7 sont attente d'une mise en demeure
- 3 ont fait l'objet d'une acquisition de la ville
- **332.357€ de travaux engagés**
- **79.210€ de subventions versées**
- Soit un taux de subvention moyen de 24%



# Cœur de Ville

Envoyé en préfecture le 14/02/2024  
 Reçu en préfecture le 14/02/2024  
 Publié le 15/02/2024  
 ID : 040-244000808-20240207-2024\_02\_0022-DE



## L'ACTION FACADES





# L'ACTION FACADES

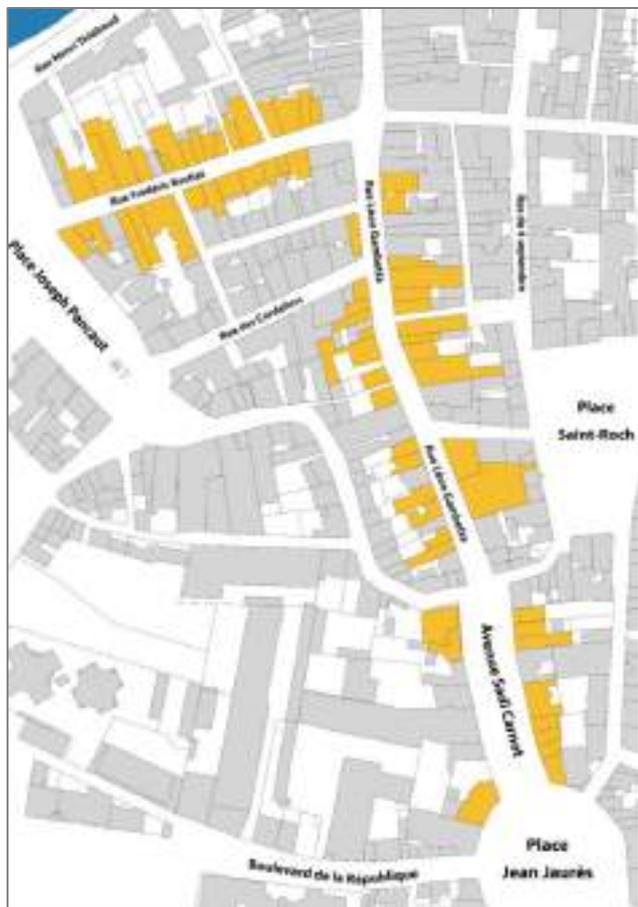
## 1<sup>ère</sup> tranche coercitive : les immeubles qui restent à traiter





## L'ACTION FACADES

### 2<sup>ème</sup> tranche coercitive > 2021



- Courriers envoyés le 01/06/2021
- 63 immeubles ciblés sur les rues Gambetta, Carnot et Bastiat





## L'ACTION FACADES

### 2<sup>ème</sup> tranche coercitive



### Les chiffres de la 2<sup>ème</sup> tranche coercitive:

- **3 immeubles** ont fait l'objet de travaux
- **21 dossiers** ont eu la validation de la Ville ou devraient l'avoir prochainement
- **8 dossiers** en attente de retour de devis
- **31 immeubles** n'ont pas encore fait l'objet de contact
- **269.233€ de travaux engagés**
- **80.452 de subventions versées**
- Soit un taux de subvention moyen de 30%

### Les questions qui se posent :

- Pour le volet coercitif (1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> tranche) : quelles suites pour les propriétaires n'ayant pas déposé de dossier dans le délai imparti ? Mise en demeure ?
- Poursuite du volet incitatif en 2023 ?



## L'ACTION FACADES

### 2<sup>ème</sup> tranche coercitive



- AUCUN CONTACT**
- PRECONISATIONS EN COURS**
- PRECONISATIONS REALISEES, DEVIS EN COURS**
- TRAVAUX REALISES**
- EN ATTENTE DEMARRAGE DES TRAVAUX**

### TRAVAUX REALISES



43, rue Gambetta



20, rue Bastiat



51, rue Gambetta



# Cœur de Ville

Envoyé en préfecture le 14/02/2024  
 Reçu en préfecture le 14/02/2024  
 Publié le 15/02/2024  
 ID : 040-244000808-20240207-2024\_02\_0022-DE



## L'ACTION FACADES

### 2<sup>ème</sup> tranche coercitive

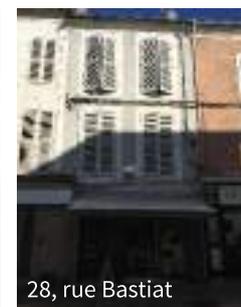
- AUCUN CONTACT
- PRECONISATIONS EN COURS
- PRECONISATIONS REALISEES, DEVIS EN COURS
- TRAVAUX REALISES
- EN ATTENTE DEMARRAGE DES TRAVAUX



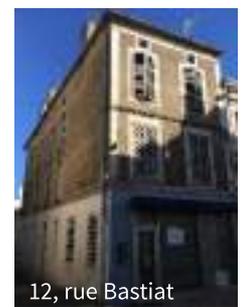
### EN ATTENTE DEMARRAGE DES TRAVAUX



32-34, rue Bastiat



28, rue Bastiat



12, rue Bastiat



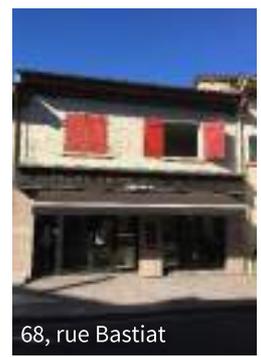
8, rue Bastiat



48, rue Gambetta



56, rue Gambetta



68, rue Bastiat



2-4, avenue Sadi Carnot



3-5, avenue Sadi Carnot



19, avenue Sadi Carnot



## L'ACTION FACADES Bilan global depuis 2017

En 2017, l'Action façades était simplement incitative. Elle couvrait le quartier de la Madeleine et les rues principales de l'hyper-centre. En lien avec le volet renouvellement urbain de l'OPAH, l'action a évolué par deux fois pour intégrer un volet coercitif sur les rues Gambetta, Carnot et Bastiat. Le volet incitatif s'est également étendu (Pancout, Montluc, Saint-Roch)

**116**  
projets étudiés par l'architecte conseil ayant donné lieu à des préconisations

**61**  
projets ont donné lieu à des travaux avec demande de subvention :

- 37 en périmètre coercitif
- 24 en périmètre incitatif

**1.556.339€** de travaux engagés

**440.000€** de subventions engagées

Soit un taux de subvention moyen de **28%**

A ce jour, 33 immeubles ont fait l'objet de travaux. Pour les 28 autres, les travaux sont en cours ou en attente de démarrage.



5

# L'amorce d'un volet ORI

Opération de  
Restauration  
Immobilière

Envoyé en préfecture le 14/02/2024

Reçu en préfecture le 14/02/2024

Publié le 15/02/2024

ID : 040-244000808-20240207-2024\_02\_0022-DE





## L'amorce d'un volet ORI



### Près d'une quarantaine d'immeubles identifiés lors d'un premier repérage au sein du périmètre OPAH-RU



4, rue Frédéric Bastiat



Du 33 au 37, rue Gambetta



34 et 36, rue Gambetta





# L'amorce d'un volet ORI

## L'analyse multicritères

- 1 – l'état de dégradation
- 2 – la destination de l'immeuble
- 3 – la localisation
- 4 – la valeur patrimoniale
- 5 – le statut de propriété
- 6 – l'état d'occupation des logements
- 7 – l'existence d'un projet

The screenshots show the following analysis results:

- 31 rue des Combes (DX140):** All criteria (1-7) are marked with green dots, indicating a positive status.
- 1 Place de l'ancienne comédie (DX59):** Criteria 1, 2, 3, 4, and 5 are marked with green dots. Criteria 6 and 7 are marked with yellow dots.
- 16 place de la Motte (DX143-144):** Criteria 1, 2, 3, 4, and 5 are marked with green dots. Criteria 6 and 7 are marked with yellow dots.

Un exemple d'analyse multicritères



## L'amorce d'un volet ORI

**A l'issue cette analyse : une première phase de rencontres avec les propriétaires avec plusieurs objectifs**

### 1- Préparer le choix des immeubles intégrés à l'ORI

- Evaluer l'état de dégradation de l'immeuble
- Comprendre la stratégie du propriétaires

### 2- Enclencher la réflexion sur le projet de réhabilitation

### 3- Anticiper la concertation préalable obligatoire à la DUP

- Présenter aux propriétaires les objectifs de l'outil
- Expliquer en toute transparence les devoirs et les droits liés à l'ORI

#### → Pour cela :

- Un courrier RAR de la collectivité à chacun des propriétaires
- Un support de communication sur l'ORI





## SYNTHESE

- > Depuis 2012, l'outil OPAH-RU a permis d'enclencher une dynamique réelle de réhabilitation du parc de logements privés dans l'hyper-centre : 147 logements réhabilités avec les aides de l'OPAH,
- > 61 logements vacants ont été remis sur le marché,
- > Les logements locatifs produits répondent à la demande actuelle (loyers modérés, petites typologies T2/T3),
- > Même si les propriétaires ne mobilisent pas les aides de l'OPAH, l'opération reste un outil d'aide à la décision intéressant pour les porteurs de projets (conseils techniques, informations sur dispositifs fiscaux...),
- > Sur le volet RU, 4 îlots prioritaires ont pu être traités. 3 autres sont en cours de traitement. Ces îlots ont pu être traités par la combinaison d'outils (outils OPAH, intervention d'investisseurs privés, intervention publique, mise en place progressive d'outils coercitifs),
- > Le potentiel de réhabilitation du parc privé en hyper centre reste important (taux estimé de vacance sur le périmètre OPAH-RU de 21%). Dans ce potentiel, figurent notamment des immeubles appartenant à des propriétaires récalcitrants bien connus depuis la 1<sup>ère</sup> OPAH-RU pour lesquels un volet coercitif (ORI) se justifie après 11 années d'incitation, sans intérêt de leur part.



2

# Bilan du Protocole HABITER MIEUX



Envoyé en préfecture le 14/02/2024

Reçu en préfecture le 14/02/2024

Publié le 15/02/2024

ID : 040-244000808-20240207-2024\_02\_0022-DE



## LE PROTOCOLE HABITER MIEUX

### Un protocole HABITER MIEUX sur les 18 communes de l'Agglo



PUBLIC VISÉ :

**Propriétaires Occupants**

THÉMATIQUES CIBLÉES :

**Travaux de rénovation énergétique permettant d'atteindre un gain énergétique de 35%**

AIDE ANAH :

**Aide aux travaux : entre 45% et 60% selon revenus + primes**

AIDES MONT-DE-MARSAN AGGLO :

**Financement de l'Assistance à Maitrise d'Ouvrage : 200€ ou 500€ selon le type de dossier**

DURÉE :

**2018-2022** (prorogé en juillet 2018 pour 4 ans)

OBJECTIF FIXÉ :

**85 logements améliorés par an**

- 25 dossiers AGILITÉ
- 60 dossiers SÉRÉNITÉ
- + 10 dossiers ADAPTATION

## LE PROTOCOLE HABITER MIEUX

### 34 dossiers déposés sur l'ensemble de l'agglomération en 2022



- **34 dossiers déposés** en 2022 se répartissant sur 5 communes : Mont de Marsan, Saint-Pierre-du-Mont, Lucbardez, Saint-Perdon et Benquet.
- **79 visites réalisées** depuis le début de l'année se répartissant sur 8 communes.



## LE PROTOCOLE HABITER MIEUX

### Résultats : 34 dossiers déposés en 2022

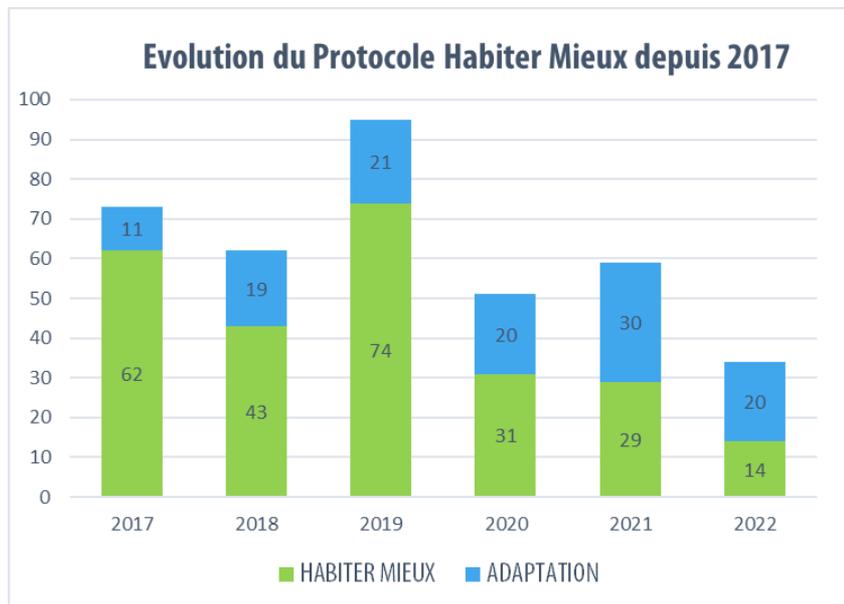
**RENOVATION ENERGETIQUE**

**14 dossiers déposés**

**MAINTIEN A DOMICILE**

**24 dossiers déposés**

**70% des dossiers concernent des ménages aux revenus TRES MODESTES.**



Depuis 2020, on observe un ralentissement net des dossiers de rénovation énergétique. Cela peut s'expliquer par :

- l'évolution de la réglementation. Le gain énergétique après travaux est passé de 25% à 35%,
- La création du programme **Ma Prime Renov** en 2021 qui « concurrence » de fait le programme Habiter Mieux (moins contraignant, plus souple)

Depuis 2020, le nombre de dossiers lié au maintien à domicile est supérieur au nombre de dossiers énergie.

**374 logements améliorés depuis 2017 dont 253 sur le volet énergie et 121 sur le volet adaptation.**

## LE PROTOCOLE HABITER MIEUX

### 374 logements améliorés sur l'ensemble de l'agglomération depuis 2017



- 74% des dossiers se situent sur le pôle urbain de l'agglomération (Mont-de-Marsan/Saint-Pierre du Mont)
- A l'exception de Bostens, toutes les communes ont fait l'objet d'au moins un dossier

Depuis 2017, cette action a mobilisé **174.100€** de la part de Mont de Marsan Agglomération

#### Quel avenir pour ce dispositif ?

La poursuite de ce dispositif est opportune pour plusieurs raisons :

- Compte tenu du contexte actuel de hausse des prix (énergie, matériaux) et de baisse du pouvoir d'achat, cette aide à l'AMO est précieuse pour les propriétaires aux revenus modestes qui souhaitent engager des travaux.
- Cette aide permet également de favoriser des projets plus globaux et donc plus efficaces sur le plan énergétique (MPR Sérénité).
- Dans l'hypothèse d'une poursuite de l'OPAH-RU et de l'action façades qui ciblent uniquement le centre-ville de Mont de Marsan, ce dispositif permet d'aider les propriétaires des autres communes de l'agglomération et de justifier ainsi d'une action habitat globale au niveau communautaire.



## Evolution des aides à la rénovation énergétique en 2023

	MaPrimeRénov' Sérénité	MaPrimeRénov'
CRITERES ENERGETIQUES	Des travaux permettant une amélioration énergétique globale d'au moins 35% en une seule fois et atteindre l'étiquette E au minimum	Permet de financer des travaux énergétiques, sans nécessité de gain énergétique minimal.
CONDITIONS DE RESSOURCES	Revenus modestes et très modestes uniquement	Ouverte à tous les ménages mais montant calculé en fonction du revenu
CONDITIONS D'OCCUPATION	Logement de plus de 15 ans qui sera occupé encore au moins 3 ans Etre propriétaire occupant	Logement de plus de 15 ans ou plus de 2 ans lorsqu'il s'agit d'un remplacement d'une chaudière fioul Etre propriétaire occupant ou bailleur Ne sont pas éligibles : les nus-propriétaires, les personnes morales (ex : SCI)
QUEL MONTANTS D'AIDES ?	ANAH = <b>35% à 50%</b> du montant des travaux selon ressources Plafond fixé à 30.000€ de prime sur 5 ans. + PRIME SORTIE PASSOIRE THERMIQUE : 1.500€ si passage d'une étiquette F ou G à l'étiquette E. + PRIME BONUS BBC de 1.500€ si atteinte étiquette A ou B	Aide forfaitaire par poste de travaux réalisés. Plafond fixé à 20.000€ de prime sur 5 ans.
ACCOMPAGNEMENT TECHNIQUE ET ADMINISTRATIF	Accompagnement par un opérateur-conseil obligatoire	Pas d'accompagnement obligatoire. Le propriétaire gère lui-même son dossier via la plateforme en ligne <a href="http://maprimerenov.gouv.fr">maprimerenov.gouv.fr</a>
ARTISANS	Label RGE obligatoire	Label RGE obligatoire
CUMULABLE AVEC...	→ ECO-PTZ → AIDES DES CAISSES DE RETRAITE → CERTIFICATS D'ECONOMIE D'ENERGIE (CEE par geste, coupe de pouce chauffage, CEE rénovation globale...) → Tva à taux réduit à 5,5%	→ CERTIFICATS D'ECONOMIE D'ENERGIE → AIDES DES CAISSES DE RETRAITE