



**CONVENTION D'OPERATION PROGRAMMEE  
D'AMELIORATION DE L'HABITAT (OPAH)  
COMMUNAUTE DE COMMUNES COTEAUX ET VALLES DES  
LUYS**

2024-2027

Convention n°1

23 août 2024

La présente convention est établie :

Entre la communauté de communes Coteaux et Vallées des Luys, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par sa présidente Mme Christine FOURNADET

**l'État**, représenté par Madame la préfète du département des Landes, Mme Françoise TAHERI.

**l'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par Mme Françoise TAHERI, déléguée locale de l'Anah dans le département des Landes agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et dénommée ci-après «Anah»

**Procivis Aquitaine Sud**, représenté par Madame Isabelle BELLOCQ agissant en qualité de Directrice Générale de la SACICAP PROCIVIS Aquitaine Sud.

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 et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), signé par le Préfet et le Président du Conseil Départemental des Landes le 14 septembre 2016,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 16 mai 2024, 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 26 juin 2024

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 04 juillet 2024

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) du 17 juin 2024 au 19 juillet 2024 au siège de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys au 19, Place de la Técoüère, 40330 AMOU aux heures et jours d'ouverture de la Communauté de Communes en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation (en OPAH uniquement).

**Il a été exposé ce qui suit :**

## Table des matières

Préambule.....	4
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.....	8
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux.....	8
1.1. Dénomination de l'opération.....	8
1.2. Périmètre et champs d'intervention.....	8
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	10
Article 2 – Enjeux.....	10
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	11
Article 3 – Volets d'action.....	11
3.1. Volet Urbain.....	11
3.2. Volet foncier.....	12
3.3. Volet immobilier.....	13
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	14
3.5. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique.....	15
3.6. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	17
3.7. Volet social.....	18
<b>3.8. Volet patrimonial et environnemental.....</b>	<b>20</b>
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	22
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	24
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération.....	24
5.1. Financements de l'Anah.....	24
5.2. Financements de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys, collectivité maître d'ouvrage et des communes concernées par le programme.....	25
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	29
Article 6 – Conduite de l'opération.....	29
6.1. Pilotage de l'opération.....	29
6.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	29
6.1.2. Instances de pilotage.....	29
6.2. Suivi-animation de l'opération.....	29
6.2.1. Équipe de suivi-animation.....	29

6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....	30
6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle.....	32
6.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	32
6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	32
6.3.2. Bilans et évaluation finale.....	32
Chapitre VI – Communication.....	34
Article 7 – Communication.....	34
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	36
Article 8 - Durée de la convention.....	36
Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	36
Article 10 – Transmission de la convention.....	36

## **Préambule**

La communauté de communes de Coteaux et Vallées des Luys, située dans le sud-est du département des Landes, est composé de 16 communes et compte 7 629 habitants (INSEE, 2019).

Territoire à dominante rurale, il s'articule autour des vallées du Luy de Béarn et du Luy de France. Il se situe à distance équivalente des agglomérations Dacquoise et Paloise. Il se situe également à proximité des pôles urbains voisins d'Orthez et Hagetmau.

La communauté de communes s'organise autour des deux centralités du territoire, Amou (1 565 hab. INSEE, 2020) et Pomarez (1 579 hab. INSEE, 2020), qui concentrent les activités de commerces et de services de l'intercommunalité. Autour de ces deux centralités s'articule un maillage de petites localités caractéristiques du territoire et des paysages Chalossais.

L'intercommunalité est en cours de finalisation de son PLUi. Ce document tiendra lieu de Programme Local de l'Habitat. Dans ce cadre, le Programme d'Orientations et d'Actions rédigé prévoit plusieurs actions envers l'amélioration et la diversification de l'habitat :

- Requalifier le parc ancien et limiter le développement de la vacance : remise à niveau du confort des logements anciens, limiter la consommation énergétique des ménages, favoriser le maintien à domicile des personnes âgées
- Développer une offre locative conventionnée dans le parc ancien vacant, en priorité sur les pôles urbains d'Amou et Pomarez
- Lutter contre l'habitat indigne
- Accompagner le vieillissement des populations et faciliter l'accès au logement des populations à mobilité réduite

Le parc de logement privé du territoire intercommunal représente un total de 3 861 logements (FILOCOM, 2019). Une grande part de ce parc de logement s'inscrit dans la dominante rurale Chalossaise avec d'anciens bâtis et corps de ferme disséminés sur les hauteurs et vallons du territoire, ainsi que du bâti de centre-bourg constitué de maisons en pierres, en mitoyenneté ou resserré.

On retrouve une urbanisation plus récente, de type pavillonnaire autour des différentes localités de l'intercommunalité.

Ainsi, sur le territoire intercommunal, 46% des résidences principales ont été construites avant 1970, date des premières réglementations thermiques, et parmi elles 25% avant 1919, soit un quart des logements du territoire construits avant la 1<sup>ère</sup> guerre mondiale. Le parc de logement du territoire est en grande majorité composé de grands voire très grands logements : 88% des logements du territoire correspondent à la typologie T4 ou plus. Compte-tenu de ces caractéristiques, ces logements peuvent présenter un ensemble de problématiques liées à la précarité énergétique et à l'inadaptation au maintien à domicile des personnes âgées.

L'enjeu de l'accompagnement au vieillissement est prégnant sur le territoire intercommunal. En effet, le territoire présente une proportion de personnes âgées de plus de 60 ans (35%) supérieure à la moyenne départementale (32%). Face à la tendance généralisée au vieillissement de la population sur le territoire national, ce pourcentage pourrait atteindre 40% en 2036 selon l'analyse des besoins sociaux réalisée en 2020 sur le territoire (Analyse des Besoins Sociaux, CIAS Coteaux et Vallées des Luys, Février 2020).

A noter, le territoire intercommunal dispose d'une offre locative sociale très limitée, 31 logements au total sur le territoire intercommunal, due à la faible présence de bailleurs sociaux sur le secteur de Coteaux et Vallées des Luys.

En parallèle, à l'échelle de la commune centre, la municipalité d'Amou s'est engagée en 2019 dans une démarche d'élaboration de son plan de référence à l'échelle du centre-bourg. Celui-ci prévoit une fiche action spécifique dédiée à l'identification des logements vacants du centre-bourg, via l'étude pré-opérationnelle d'OPAH, à la résorption de cette vacance ainsi qu'à l'amélioration de l'habitabilité des logements qui compose le cœur de bourg.

La commune d'Amou a signé le 15 juillet 2021 son adhésion au programme Petites Villes de Demain.

Conformément aux répartitions de population observées de façon générale, le centre-bourg d'Amou concentre une proportion plus importante de personnes âgées, de personnes seules ainsi que de personnes à faibles revenus comparativement aux données d'échelles communales et intercommunales ;

Sur ce périmètre, on retrouve une proportion quasi identique entre logements locatif (48%) et logement de propriétaires occupants (45%). Le reste correspondant aux résidences secondaires.

Le centre-bourg d'Amou a fait l'objet d'un repérage spécifique de la vacance et de la dégradation lors de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH. Cette étude a mis en évidence les résultats suivants :

- Un taux de vacance à surveiller (11%), légèrement supérieur à la normale. Cela correspond à 30 logements du centre-bourg. Ces 30 logements représentent une surface habitable potentielle de 3 300m<sup>2</sup>.
- La vacance de longue durée et très longue durée, dite structurelle, représente un taux de 7%
- Pas de phénomène de concentration de la vacance dans des secteurs du centre-bourg
- Pas de phénomène de dégradation diffuse en centre-bourg, mais des points durs localisés
- Une présence significative (6) de bâtiments dotés de surfaces habitables importante (+/- 200m<sup>2</sup>) en centre-bourg, sous-occupés (personne seule, âgée voire très âgée) ou dont la destination reste indéterminée (vacance, résidence secondaire).

Ces six immeubles représentent au total une surface habitable potentielle de 1 200m<sup>2</sup> et s'ajoute au 3 300m<sup>2</sup> de logements vacants pré-identifiés.

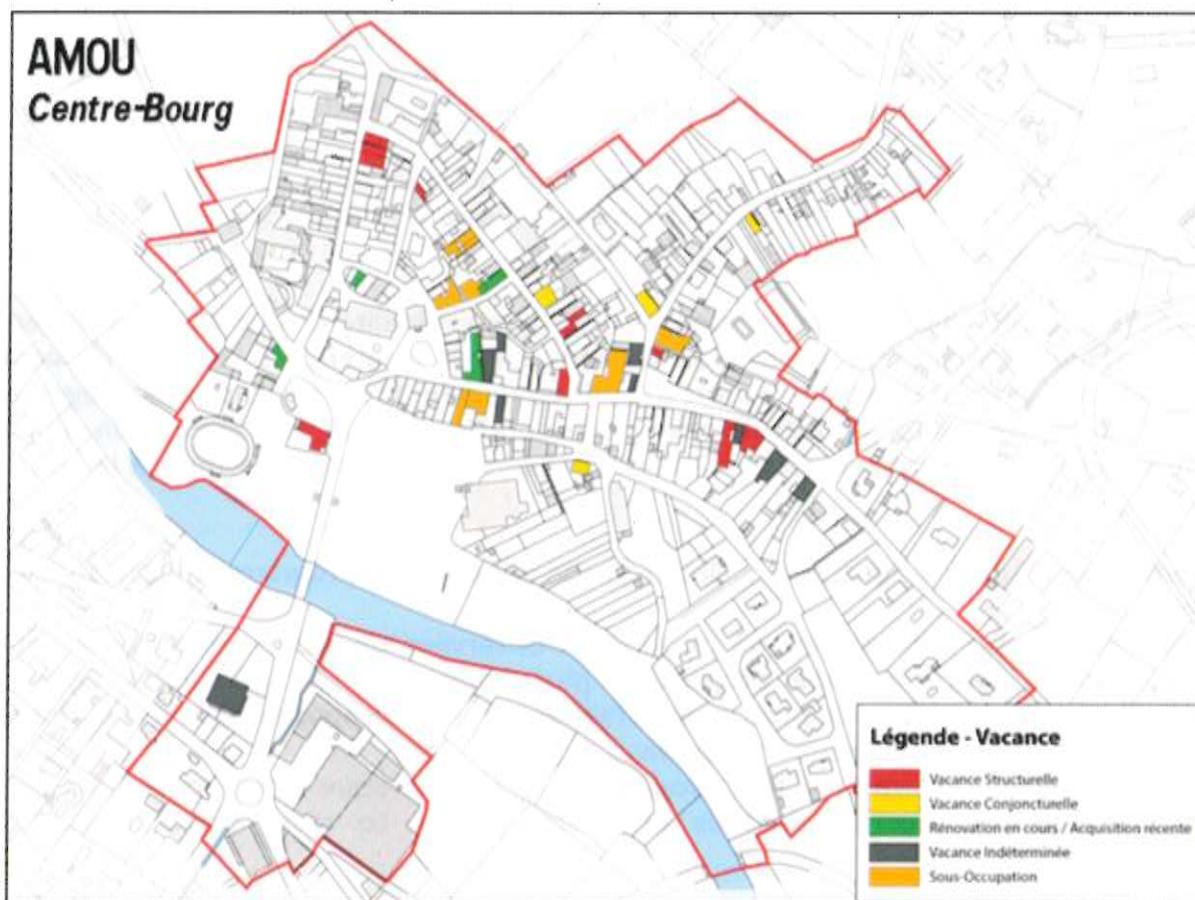


Figure 1 - Localisation des logements vacants à AMOU (Etude Pré-Opérationnelle d'OPAH, 2023)

Également, seconde polarité du territoire intercommunal, Pomarez a fait l'objet d'un focus sur l'habitat en son centre-bourg. Ici, une concentration de problématiques est apparue très localisée sur la rue du commerce : vacance, habitat dégradé et occupation précaire. Trois maison/immeubles, de superficie importante, sont vacants sur la rue du commerce. À eux trois, ils représentent une surface habitable potentielle de 600m<sup>2</sup>.

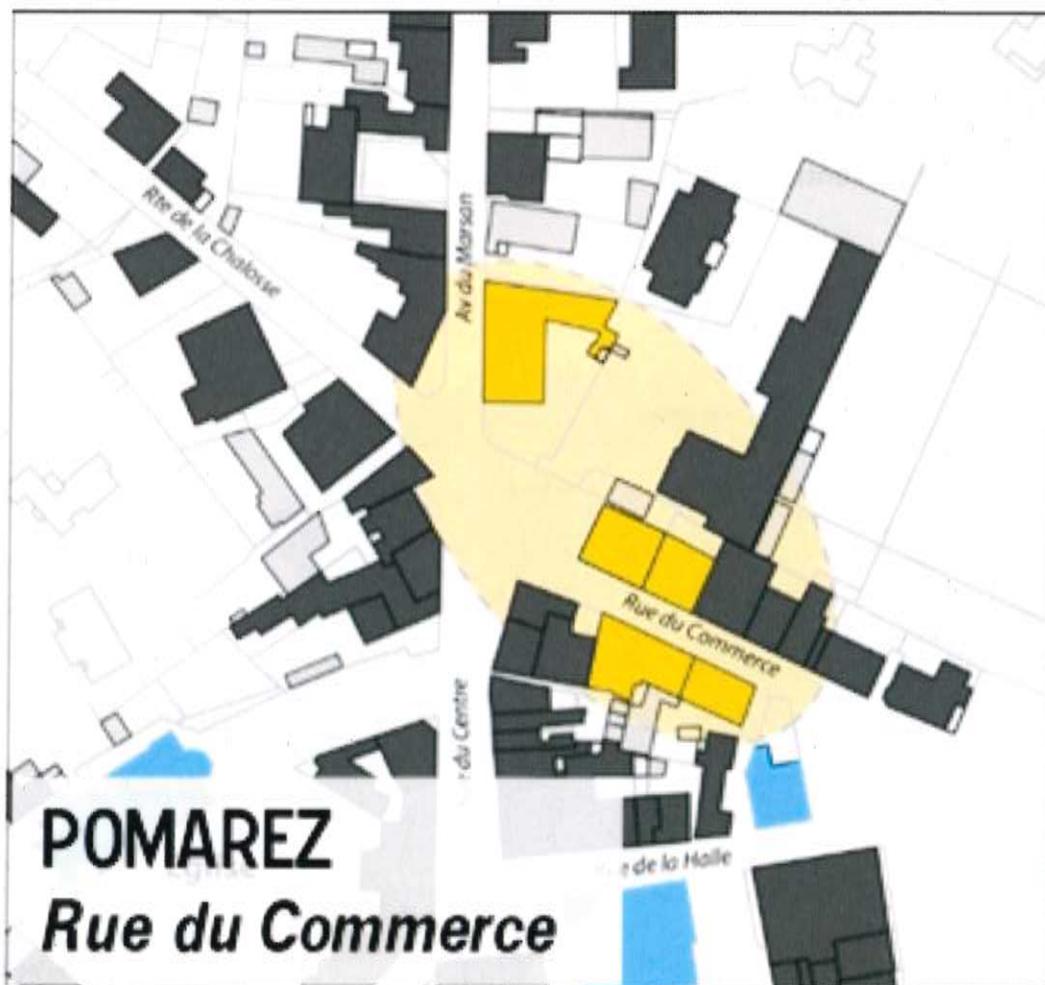


Figure 2 - Localisation des logements vacants/dégradés à POMAREZ (Etude Pré-Opérationnelle d'OPAH, 2023)

**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

La Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys, l'État et l'Anah décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de Coteaux et Vallées des Luys.

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

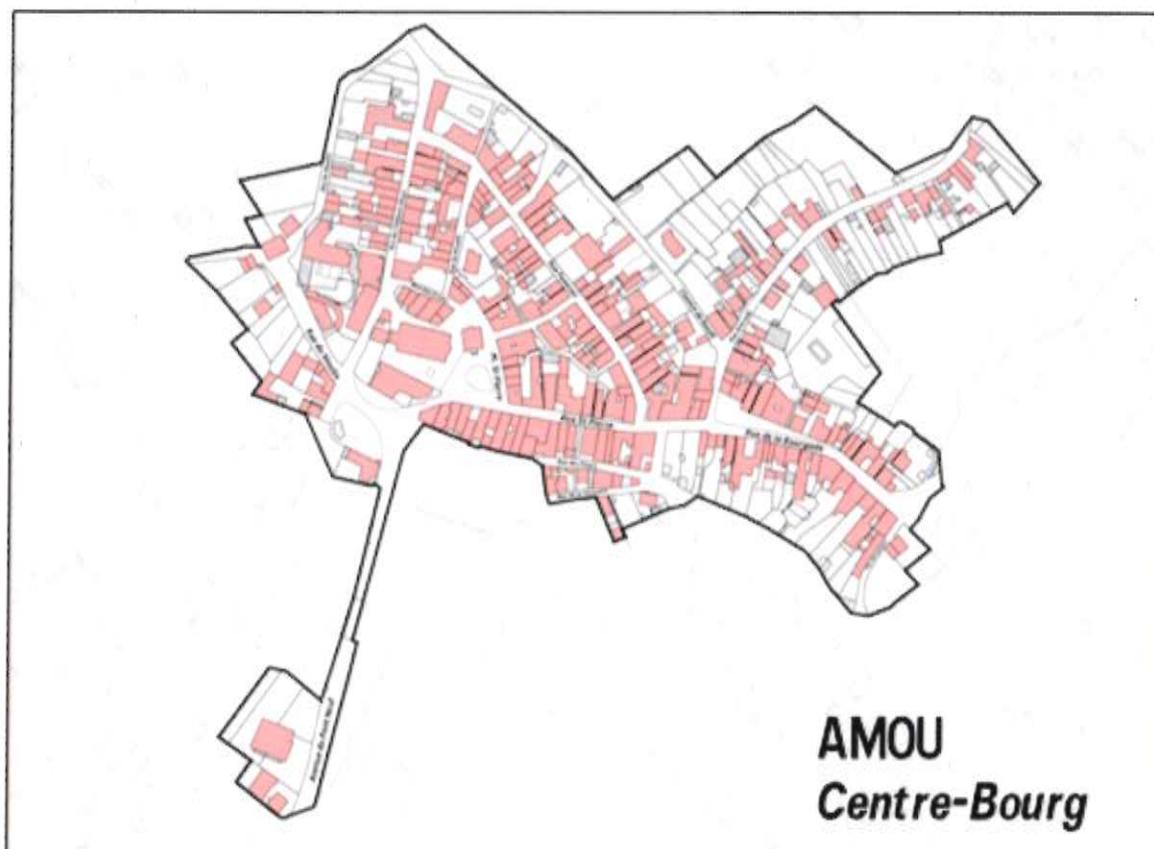
Le périmètre d'intervention de la présente convention concerne les 16 communes suivantes :



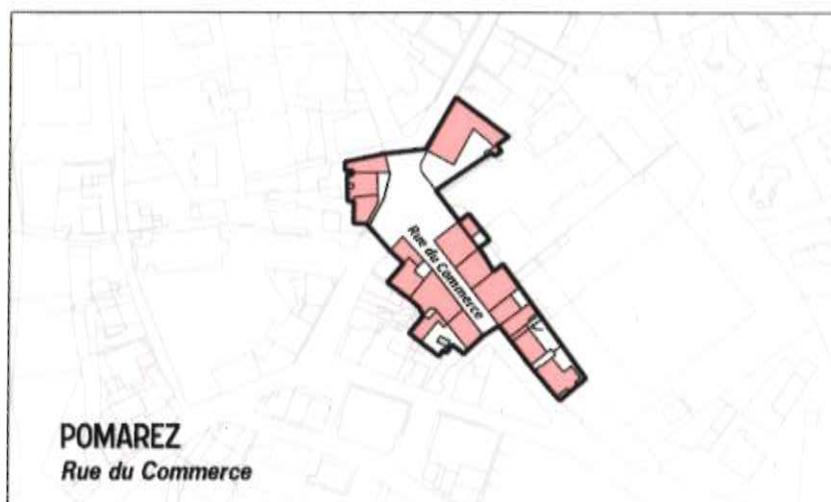
Liste des communes : Amou, Argelos, Arsaque, Bassercles, Bastennes, Beyries, Bonnegarde, Brassempouy, Castaignos-Souslens, Castelnaud-Chalosse, Castel-Sarrazin, Donzacq, Gaujacq, Marpaps, Nassiet et Pomarez.

Cette opération programmée d'amélioration de l'habitat est destinée à proposer un périmètre délimité spécifiquement (Périmètre Bailleur) pour traiter les problématiques liées à l'habitat rencontrées dans le centre-bourg d'Amou et au niveau de la Rue du Commerce à Pomarez : Habitat vacant de longue durée, typologie du bâti (ancien, vaste, patrimonial), mitoyenneté et coûts importants de réhabilitation

- Amou : Périmètre Bailleur Centre-Bourg :



- Pomarez : Périmètre Bailleur Rue du Commerce



## Chapitre II – Enjeux de l'opération

### Article 2 – Enjeux

- Les enjeux définis comme prioritaires dans le cadre de l'OPAH sont :
  - o Lutter contre la précarité énergétique et améliorer le confort thermique des logements ;
  - o Favoriser le maintien à domicile et participer à l'adaptation des logements des personnes âgées, handicapées ou à mobilité réduite ;
  - o Résorber l'habitat indigne ou très dégradé ;
  - o Développer le parc locatif conventionné privé en favorisant la remise sur le marché de logements vacants dans le centre-bourg d'Amou et au niveau de la Rue du Commerce à Pomarez
  - o Valoriser le patrimoine bâti et la qualité résidentielle du centre-bourg d'Amou

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

L'intervention sur l'habitat privé, transcrite au travers de cette convention OPAH, constitue la continuité opérationnelle des prescriptions déclinées dans les documents d'urbanisme règlementaires principaux de l'intercommunalité (SCOT, PLUi en cours d'approbation et POA) et s'inscrit dans la volonté de lutter contre la précarité énergétique, de faciliter le maintien des personnes âgées dans leur domicile, de veiller à maintenir une production de petits logements dans le parc locatif et de soutenir la reconquête des logements vacants dans les centres-bourgs d'Amou et Pomarez.

#### **Article 3 – Volets d'action**

Le programme d'action de l'OPAH s'articule autour des volets suivants :

1. Volet urbain
2. Volet foncier
3. Volet immobilier
4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé
5. Volet énergie et précarité énergétique
6. Volet pour l'autonomie de la personne dans l'habitat
7. Volet social
8. Volet patrimonial et environnemental

#### **3.1. Volet Urbain**

Une démarche de terrain, réalisée au cours de l'étude pré-opérationnelle, a permis de cibler des ensembles bâtis pour lesquels une intervention publique pourrait s'avérer prioritaire, dans le centre-bourg d'Amou.

Cette démarche a permis d'identifier des immeubles sous-occupés, à l'état de ruine (Immeuble n°46 Rue Panecau) ou à l'occupation précaire (Ancien Hotel 234/236 Avenue du Pont Neuf) dans le centre-bourg.

Ce repérage in situ, appuyé par des échanges avec les élus locaux et les représentants de l'état n'aura cependant pas conduit à l'identification de situations dégradées à l'échelle d'îlots urbains et à justifier un volet Renouvellement Urbain (RU) à cette OPAH.

Néanmoins, dans l'optique de conserver une veille active sur les réflexions stratégiques à mener ou les procédures à engager face à ses différentes situations rencontrées, le cadre de la présente opération d'amélioration de l'habitat constitue un moyen de mobiliser les compétences d'un opérateur habitat sur une ou plusieurs études à l'échelle d'îlots ainsi qu'au calibrage d'un potentiel permis de louer sur une liste d'immeubles pré-définie par la municipalité d'Amou.

##### **3.1.1 Descriptif du dispositif**

###### **Etudes d'îlots**

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH a permis de mettre en évidence plusieurs bâtis d'ampleur, d'un seul tenant ou situés sur plusieurs parcelles, sous-occupés. Ces bâtis représentent un potentiel de reconversion certain en logements d'autant qu'ils présentent

pour certains des signes de dégradation avancée. La liste de ces îlots/immeubles est la suivante :

- Ilot Pomade : Parcelles AB 471, AB 144, AB 145
- Ilot Ancien Hôtel des Voyageurs : Parcelles AB 543, AB 544
- Ilot Moncade : Parcelles AB 71, AB 72, AB 73, AB 74, AB 78

La commune d'Amou se réserve le droit de commander à l'opérateur une étude spécifique à l'îlot sur un ou plusieurs de ces ensembles.

### Permis de louer

Les communes d'Amou et de Pomarez souhaitent engager un dispositif de veille à l'encontre de certains logements locatifs du centre-bourg, en cours de rénovation ou déjà loués.

A cet effet, les communes souhaitent se laisser la possibilité de désigner un périmètre où serait effectif le dispositif permis de louer.

Pour cela, les communes se réservent la possibilité de mobiliser l'opérateur d'OPAH afin de calibrer la mise en place d'un tel dispositif.

## **3.2. Volet foncier**

### **3.2.1 Descriptif du dispositif**

Certains bâtis des centres-bourgs d'Amou et Pomarez, dont la configuration et la localisation présentent un potentiel de reconversion, présentent une vacance de longue durée. Afin de mobiliser les propriétaires, présenter les aides financières mobilisables dans le cadre de l'OPAH et encourager le passage à l'acte et l'engagement de travaux, il est envisagé que cette action foncière passe par un renforcement du suivi-animation à destination des adresses pré-repérées suivantes :

#### Animation renforcée (optionnel) :

- Pomarez :
  - o AB 81 - 51 Rue du Commerce (Immeuble Azzopardi)
  - o AB 91 - 71 et 81 Rue du Commerce (Immeuble Lussan)
- Amou :
  - o AB 272 - 5 Rue B.Ducournau (Immeuble Magne)
  - o AB 292 - 27 Rue B. Ducournau (Immeuble Touyarot)
  - o AB 484, AB 132, AB 130 - 28, 85 et 80 Rue de la Bourgade (Maisons Bautiaa).

L'équipe prendra attache avec les propriétaires afin de proposer la réalisation de diagnostics préalables au montage d'un programme de travaux, adapté aux situations ayant engendré la dégradation du bâti.

Cette animation renforcée sera menée en articulation avec les services techniques concernées, mobilisés au tant que de besoin.

### 3.2.2 Objectifs

Ces immeubles feront l'objet d'une attention prioritaire afin de permettre leur traitement dans le cadre de l'OPAH. L'ensemble des outils envisagés dans le cadre du volet foncier doit concourir au traitement de ces situations ainsi qu'au traitement de la dégradation d'autres immeubles prioritaires repérés au cours de l'OPAH.

#### Indicateurs de résultat pour le volet foncier :

- Nombre de visites réalisées pour les immeubles stratégiques.

### 3.3. Volet immobilier

#### 3.3.1 Descriptif du dispositif

La vacance présente dans le centre-bourg d'Amou ainsi que dans la rue du Commerce à Pomarez, est souvent associée à une dégradation importante du bâti. Cela participe à la perte d'attractivité du cadre de vie. A ce titre, la résorption de la vacance est l'un des enjeux majeurs de l'OPAH dans ces deux centres-bourgs.

Afin d'offrir de meilleures conditions d'habitat en lien avec les besoins identifiés localement, le volet immobilier de l'OPAH se déclinera en plusieurs volets :

#### Un développement d'une offre locative adaptée, maîtrisée et de qualité

Les projets de travaux subventionnés dans le cadre de l'OPAH permettront de renouveler une offre en logements qualitative. Celle-ci pourra être complétée par le conventionnement sans travaux.

Dans le cadre de sa mission de conseils aux bailleurs, l'opérateur du suivi-animation devra assurer la promotion du dispositif « LOC'AVANTAGES » qui permet au propriétaire de bénéficier des subventions de l'OPAH (ANAH et Communauté de Communes) et d'une réduction d'impôt sur le revenu en contrepartie d'une mise en location de son bien à loyer modéré et sous certaines conditions de ressources du locataire.

La réduction d'impôt est d'autant plus importante si le propriétaire choisit de confier son bien à une agence immobilière sociale en location ou en mandat de gestion, en vue d'une sous location ou location à des ménages modestes.

#### Le soutien à l'accession à la propriété

L'accueil des ménages accédant à la propriété constituera un enjeu important de l'OPAH. Il participera au repositionnement du centre historique dans les parcours résidentiels des ménages et au recyclage de logements vacants et/ou dégradés. L'accession à la propriété sera soutenue sur le territoire intercommunal avec l'application des aides de l'Anah relatives aux travaux lourds.

### L'animation d'un réseau immobilier

Afin de favoriser l'investissement dans le centre-bourg d'Amou, l'équipe opérationnelle assurera une communication régulière autour du programme de l'OPAH à travers des actions de mobilisation des propriétaires et des professionnels de l'immobilier (agences immobilières, notaires, banques...). Elle communiquera ainsi sur l'ensemble des projets engagés dans le cadre de l'opération ainsi que sur l'ensemble des dispositifs d'aides à disposition (aides Anah, dispositifs d'incitation fiscale tel que le Denormandie...).

### **3.3.2 Objectifs**

L'objectif, en termes de logements locatifs conventionnés sociaux situés dans les périmètres bailleurs définis ci-avant, est de traiter **10 logements** dans le cadre de la présente convention.

#### **Indicateurs de résultat pour le volet immobilier :**

- Nombre de logements vacants remis sur le marché ;
- Nombre de locaux ayant fait l'objet d'une transformation d'usage pour créer du logement ;
- Nombre et part respective des conventionnements LOC1, LOC2 et LOC 3 et de l'intermédiation locative dans les locations conventionnées
- Nombre de logements acquis par un propriétaire réalisant des travaux pour l'occuper comme résidence principale,

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

Les données du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI, INSEE, 2017) font état de 233 logements recensés soit 7.2% des résidences principales privées sur le territoire de la CdC Coteaux et Vallées des Luys.

L'étude pré-opérationnelle a néanmoins permis de préciser ce chiffre via une enquête auprès des élus du territoire et d'isoler les logements potentiellement indignes occupés aujourd'hui sur le territoire.

Les logements recensés dans le cadre du PPPI concernent principalement des logements inoccupés et vacants depuis une longue durée, dont certains aujourd'hui dégradés. Du fait de l'ancienneté des données du PPPI (2017), un certain nombre d'entre eux ont été aujourd'hui rénovés et ne sont plus concernés.

#### **3.4.1. Descriptif du dispositif**

##### Le repérage des situations

L'OPAH sera le cadre d'action en matière de traitement de l'habitat indigne et très dégradé sur le territoire de l'intercommunalité. Elle s'appuiera sur l'action du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne. L'action de ce dispositif vise à lutter contre le logement insalubre et non-décent en coordonnant l'intervention de différents partenaires. Il assure la mise en œuvre des politiques nationales et locales de l'habitat, notamment du plan

départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

L'opérateur de l'OPAH pourra être missionné par le PDLHI pour la réalisation de visite de contrôle des logements suite à des signalements. Suite à ces visites, l'opérateur devra remettre un rapport de visite au PDLHI permettant d'orienter le pôle sur les suites à donner.

Le repérage des situations d'habitat indigne nécessitera le développement d'un partenariat renforcé avec les structures et organismes en lien avec des situations potentielles d'habitat indigne : services municipaux, CIAS, travailleurs sociaux, associations... Il s'agira de sensibiliser ces partenaires au repérage de situations problématiques via notamment la fiche de signalement créée par le PDLHI. L'objectif étant de signaler les situations problématiques, notamment celles de logements et d'immeubles susceptibles de relever des procédures d'insalubrité et/ou de péril.

Il s'agira également pour l'opérateur d'approfondir le repérage réalisé dans l'étude pré-opérationnelle au travers de prises de contact avec les propriétaires des biens dégradés repérés comme prioritaires dans l'étude pré-opérationnelle, d'enquêtes et des tentatives de visites.

#### Un accompagnement à la requalification des immeubles dégradés

L'OPAH sera le cadre pour engager la requalification des immeubles les plus dégradés, faisant l'objet d'une attention prioritaire dans le repérage de l'étude pré-opérationnelle et dans les remontées des partenaires. Le principe clé est la mobilisation des aides incitatives permises par l'ANAH et la Communauté de Communes dans le cadre de l'OPAH.

La mobilisation de l'ensemble des procédures de lutte contre l'habitat indigne (arrêtés, mises en demeure...) sera étudiée par l'équipe.

Il s'agira par la suite d'aider directement les propriétaires bailleurs et occupants s'engageant, de manière volontaire ou par prescription, dans des travaux permettant d'éradiquer les situations d'habitat indigne sur le territoire : travaux lourds sur logement indigne ou très dégradé et travaux de réhabilitation globale sur logement indigne ou très dégradé. Il s'agit également de soutenir les travaux de sécurité et salubrité selon les aides aux travaux permises dans le cadre de l'Anah. Afin de solvabiliser les propriétaires s'engageant dans ces travaux structurels et coûteux, l'équipe opérationnelle mobilisera l'ensemble des dispositifs de financement complémentaires, notamment les aides fiscales et les subventions.

Les aides financières aux travaux portés par l'ANAH et complétés par l'intercommunalité se prédestinent à :

- Des propriétaires occupants modestes / très modestes réalisant des travaux lourds en situation de logement indigne / très dégradés.
- De futurs acquéreurs, souhaitant réhabiliter un logement indigne / très dégradés, en vue de l'occuper à titre de résidence principale
- Des propriétaires bailleurs réalisant des travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé

Le traitement des situations d'habitat indigne et dégradé pourra être soutenu par la Fondation Abbé Pierre (FAP). La FAP propose une contribution financière en complément des financements publics mobilisés dans le programme et après l'étude de chaque dossier au cas par cas par l'Agence Régionale Nouvelle-Aquitaine qui interviendra uniquement en « bouclage » financier des dossiers.

#### Un accompagnement social dédié

L'accompagnement social spécifique lié au traitement de l'habitat indigne est décrit dans le paragraphe 3.7.1.

#### **3.4.2 Objectifs**

L'OPAH vise le traitement de **8 logements au titre de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé**, répartis de la manière suivante :

- 6 logements de propriétaires bailleurs (Dégradation Lourde)
- 2 logements de propriétaire occupant

**Indicateur de résultat pour le volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé :**

- Nombre visites faites au titre de l'habitat indigne
- Nombre de visites réalisées suite à un signalement fait au PDLHI
- Nombre de logements sortis de dégradation (PO/PB)
- Nombre de procédures d'insalubrité et mise en sécurité engagées

#### **3.5. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique**

L'amélioration énergétique des logements est un axe fort de l'OPAH. Le parc de logements du territoire est ancien si l'on considère qu'un peu moins de 50% des logements ont été construits avant les années 1970, non soumis aux premières réglementations thermiques.

Ce parc pourrait nécessiter des travaux de rénovation énergétique tout comme les ménages du territoire pourrait se retrouver en situation de vulnérabilité face au contexte actuel de hausse du prix des matériaux et de l'énergie, qui fragilise les ménages les plus modestes et ceux dont les logements sont en situation potentielle de précarité énergétique.

Selon les données de l'Observatoire National de la Précarité Énergétique via l'outil GEO-DIP, 623 ménages seraient en situation de précarité énergétique sur le territoire de l'intercommunalité soit 19.2% (croisement d'indicateurs sur les revenus et les consommations énergétiques des ménages). Ce pourcentage est supérieur de 2,6 points à la moyenne départementale.

Dans ces logements, l'amélioration de la performance énergétique constituerait un moyen décisif de réduire les factures énergétiques et/ou permettre aux ménages de revenir à un niveau de confort thermique minimal.

En effet, l'objectif est de promouvoir un habitat durable et économe en énergie tout en améliorant le confort des logements.

### 3.5.1 Descriptif du dispositif

Afin d'appuyer la lutte contre la précarité énergétique, l'équipe opérationnelle proposera différentes actions.

#### Une mobilisation du programme MA PRIME RENOV PARCOURS ACCOMPAGNE

L'opérateur désigné constituera l'interlocuteur privilégié du territoire intercommunal dans le cadre du programme Ma Prime Rénov Parcours Accompagné, en complément d'autres aides publiques ou privés. L'opérateur aura pour objectif :

- De participer au repérage partenarial des situations de précarité énergétique en lien notamment avec les communes, le CIAS, la CAF, le Conseil Départemental, les Caisses de retraite... L'ensemble des évaluations menées (notamment pour les volets de lutte contre l'habitat indigne et d'adaptation à la perte d'autonomie) devront comporter une évaluation énergétique poussée.
- D'apporter l'accompagnement nécessaire à la définition de programmes de travaux permettant d'atteindre des niveaux élevés de performance énergétique
- De mobiliser l'ensemble des financements complémentaires permettant d'optimiser le bilan énergétique des logements traités dans le cadre de l'OPAH (Aides de la Communauté de Communes, Certificats d'Économie d'Énergie, Aides des Caisses de retraite, Aides et prêts de PROCIVIS...)

#### Un appui complémentaire de la CdC Coteaux et Vallées des Luys

Afin de favoriser la lutte contre la précarité énergétique, la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys complète les aides du programme Ma Prime Renov' Sérénité par le versement d'une prime d'un montant de :

- **2000€ pour les PO aux revenus très modestes**
- **1000€ pour les PO aux revenus modestes**

#### Une articulation avec la plateforme France Renov'

L'opérateur travaillera en étroite collaboration avec la Plateforme France Renov' (Service public d'accompagnement pour la rénovation énergétique). La Plateforme France Renov' permet à tout particulier d'être conseillé, aidé, accompagné dans son projet de rénovation énergétique. Tout particulier conseillé par France Renov' dont le projet et les ressources sont éligibles aux conditions de l'OPAH sera orienté vers l'opérateur de l'OPAH pour une prise en charge. Réciproquement, si l'opérateur de l'OPAH est amené à recevoir un propriétaire qui n'entre pas dans les critères de l'OPAH (revenus trop élevés notamment) mais ayant besoin de conseils, celui-ci sera orienté vers la Plateforme.

### 3.5.2 Objectifs

L'OPAH vise le traitement de **40 logements au titre de la rénovation énergétique**, répartis de la manière suivante :

- 12 logements de propriétaires occupants aux revenus très modestes

- 18 logements de propriétaires occupants aux revenus modestes
- 10 logements de propriétaires bailleurs

### Indicateur de résultat pour le volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique :

- Actions de mobilisation des prescripteurs réalisées,
- Sources du repérage des ménages,
- Nombre et caractéristiques des ménages et logements qui auront fait l'objet d'une visite et d'une évaluation par l'opérateur,
- Nombre et caractéristiques des ménages et logements pour lesquels un dossier de subvention MPR Parcours Accompagné a été engagé,
- Evaluation des gains énergétiques réalisés,
- Coût moyen des travaux par logement (par type de travaux),

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

### 3.6.1 Descriptif du dispositif

Selon les données de L'INSEE, millésimée 2019, 2 670 personnes ont plus de 60 ans sur le territoire intercommunal, soit plus d'1/3 de la population (35%). Cette proportion est revue à la hausse à l'horizon 2036 (40%) selon les projections réalisées dans le cadre de l'Analyse des Besoins Sociaux réalisée sur le territoire communautaire en 2020.

Au vu de cette tendance, la CdC Coteaux et Vallées des Luys souhaite accompagner l'adaptation des logements aux handicaps de l'âge et de la vie.

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH, via l'exploitation des données FILOCOM de 2019, fait état d'un peu moins de 700 ménages âgés de plus de 60 ans, en catégorie modestes et très modestes, éligibles aux aides de l'ANAH sur le territoire de Coteaux et Vallées des Luys.

Dans ce volet, il s'agit de permettre aux personnes de rester à domicile et de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne.

Pour cela, dans le cadre de l'OPAH, l'opérateur devra :

#### Mobiliser le dispositif Ma Prime Adapt de l'ANAH

- Développer le repérage du besoin en lien avec les acteurs de terrain (communes, CIAS, Conseil Départemental, MLPH, Caisses de retraite...),
- Assurer le montage administratif et technique des dossiers (préconisations d'un ergothérapeute, plan de financement prévisionnel, la recherche de devis (si besoin), dépôt du dossier auprès des organismes financeurs.

#### Mobiliser l'aide complémentaire de la CdC Coteaux et Vallées des Luys

La Communauté de Communes de Coteaux et Vallées des Luys abondera les aides du programme Ma Prime Adapt' par le versement d'une aide s'élevant à :

- **6.5% du montant HT des travaux subventionnables pour les revenus Modestes**

- **10% du montant HT des travaux subventionnables pour les revenus Très Modestes**  
Le plafond de travaux pour l'intervention de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys est fixé à 15 000€ HT.

### 3.6.2 Objectifs

L'OPAH vise le traitement de **30 logements au titre de l'autonomie de la personne**, répartis de la manière suivante :

- 15 logements de propriétaires occupants aux revenus très modestes
- 15 logements de propriétaires occupants aux revenus modestes

**Indicateur de résultat pour le volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat :**

- Nombre de ménages repérés et source de repérage,
- Actions de mobilisations engagées,
- Nombre et caractéristiques des ménages et logements qui auront fait l'objet d'une visite et d'une évaluation par l'opérateur,
- Nombre et caractéristiques des ménages et logements pour lesquels un dossier de subvention a été engagé,
- Coût moyen des travaux par logement,
- Financements sollicités (montants demandés et financeurs).

## 3.7. Volet social

### 3.7.1 Descriptif du dispositif

Le volet social constitue une action transversale à la réalisation des différents objectifs de l'OPAH et consiste en l'accompagnement des ménages les plus fragiles. Dans le cadre des actions menées en faveur de la résorption de l'habitat indigne, du traitement de la précarité énergétique et de l'accompagnement à la perte d'autonomie, les équipes en charge de l'OPAH veilleront à assurer le maintien dans le logement des résidents et à organiser leur accompagnement selon les besoins sociaux identifiés.

Il est dès lors prévu que l'équipe opérationnelle assure différentes missions de suivi et d'accompagnement social, en lien avec les objectifs fixés pour l'OPAH.

#### Une action en faveur du maintien à domicile des personnes les plus fragiles

En premier lieu, l'équipe opérationnelle s'assurera que l'ensemble des projets de travaux proposés aux propriétaires correspondent aux besoins et aux capacités des occupants des logements concernés. Chaque démarche devra se faire dans la perspective d'une meilleure habitabilité du logement pour le ménage occupant.

Pour les propriétaires bailleurs, l'équipe opérationnelle devra appuyer la réalisation de programmes de travaux bénéficiant des subventions de l'ANAH (en contrepartie d'un loyer conventionné), ainsi que le recours à l'intermédiation locative.

Pour chaque projet de travaux engagé par des propriétaires occupants, l'équipe opérationnelle sera attentive à chercher le meilleur moyen de solvabiliser les ménages par

le bénéfice des aides de l'ANAH, de la Communauté de Communes et des autres partenaires, ou bien encore de l'avance de subventions publiques par PROCIVIS. Elle s'engagera enfin à rechercher des solutions pour financer le reste-à-charge (prêt PROCIVIS, Eco-prêt à taux zéro, aides de la fondation Abbé Pierre, aides de la CAF...).

### Une coordination des dispositifs sociaux

L'équipe opérationnelle devra assurer une démarche de suivi global des ménages, dépassant le simple accompagnement à la bonne réalisation de leurs projets de travaux. Elle cherchera à appréhender l'ensemble des difficultés sociales rencontrées par les ménages et à identifier les besoins en accompagnement supplémentaires, particulièrement dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne.

L'intervention de l'équipe opérationnelle consistera à identifier les besoins en accompagnement, à orienter les ménages vers les partenaires sociaux adaptés et à informer ces derniers des programmes de travaux engagés. Elle consistera par ailleurs à informer les ménages occupants de leurs droits et devoirs, notamment dans le cadre de procédures coercitives liées à l'habitat. L'accompagnement social sera alors réalisé par le réseau de partenaires sociaux déjà en place, qui seront sollicités au cas par cas selon la nature des problématiques rencontrées (travailleurs sociaux et CIAS en premier lieu, CLIC, CAF, associations locales...).

L'équipe opérationnelle veillera tout particulièrement à développer un cadre partenarial avec les équipes du CIAS ainsi qu'avec les travailleurs sociaux, afin de les sensibiliser au repérage de l'habitat dégradé et indigne et aux procédures d'accompagnement social des ménages.

### Un accompagnement au logement temporaire ou définitif

Si des relogements temporaires ou définitifs sont à envisager dans le cadre de procédures administratives et défaillances des propriétaires, l'équipe opérationnelle accompagnera les ménages, en articulation avec la DDETSPP, et veillera au respect des droits des occupants.

Afin de répondre aux besoins de relogements provisoires, l'équipe opérationnelle estimera le besoin en hébergements, leur durée et leur coût prévisionnel, et recherchera des solutions adaptées. L'équipe vérifiera la mise en place de l'hébergement et accompagnera les familles lors de toutes les étapes.

Lorsqu'une situation d'habitat indigne engage le départ et le relogement du ménage, une prestation d'accompagnement sanitaire et social renforcé sera réalisée, donnant lieu à l'octroi de la prime MOUS adaptée.

### **3.7.2 Objectifs**

Les actions menées dans le cadre de ce volet doivent favoriser l'accompagnement global des propriétaires et occupants en vue de la réalisation de leur programme de travaux, notamment dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne. Elles doivent concourir à la bonne mise en œuvre des relogements rendus nécessaires par l'action urbaine et immobilière, en cohérence avec les souhaits et capacités des ménages.

### Indicateurs de suivi pour le volet social :

- Nombre de signalements et de situations examinées dans le cadre du PDLHI
- Nombre d'actions d'accompagnement de droit commun mobilisées en support de l'accompagnement aux procédures de travaux
- Nombre de relogements temporaires et définitifs effectués et enquête de satisfaction des ménages relogés
- Nombre et part respectif des conventionnements sociaux et de l'intermédiation locative dans les locations conventionnées

### 3.8. Volet patrimonial et environnemental

Amou est un ancien village médiéval qui se caractérise par un tissu urbain composé de ruelles resserrées autour de l'église Saint Pierre des Luys, et l'héritage d'un habitat rural du XVIIIème et XIXème siècles.

Le centre-bourg recèle un patrimoine bâti classé d'importance avec l'église Saint Pierre des Luys et ses éléments médiévaux (chevet roman, chapelle seigneuriale et clocher-porche du XV<sup>ème</sup> siècle), le château d'Amou, édifié au XVII<sup>ème</sup> siècle et enfin les arènes Jean Lafittau, édifiée en 1954 et conçues par l'architecte Jean Prunetti.

Ainsi, l'ensemble du tissu urbain historique de la commune d'Amou est donc classé au titre des périmètres des abords de monuments historiques.



Figure 3 - Arènes Jean Lafittau - © Donation VMF, Ministère de la Culture (France), Médiathèque du patrimoine et de la photographie, diffusion RMN-GP



Figure 4 - Eglise St Pierre des Luys - © Ministère de la Culture (France), Médiathèque du patrimoine et de la photographie, tous droits réservés



Figure 5 - Château d'Amou - © Ministère de la Culture (France), Médiathèque du patrimoine et de la photographie, droits réservés

### 3.8.1 Descriptif du dispositif

Afin de valoriser ce patrimoine bâti remarquable sur le centre ancien d'Amou, l'équipe opérationnelle s'assurera de la bonne prise en compte des caractéristiques architecturales de chaque type d'immeuble dans la définition des programmes de travaux, et cherchera à valoriser le recours aux techniques de constructions traditionnelles et à l'emploi de matériaux locaux et biosourcés. L'équipe travaillera en coordination avec les instructeurs du service urbanisme ainsi qu'avec l'UDAP et le CAUE.

Sur le plan environnemental, l'OPAH favorisera la reconquête de l'habitat en centres anciens allant dans le sens d'une consommation limitée des espaces non bâtis, la maîtrise du développement urbain, mais aussi dans une logique de limitation des déplacements, en favorisant les déplacements de proximité par rapport aux services, commerces et bassins d'emplois.

Les travaux de lutte contre la précarité énergétique contribueront également à une limitation de la consommation énergétique du parc de logements anciens.

#### Opération façade (optionnel)

Également, la communauté de communes Coteaux et Vallées des Luys étudie la mise en place d'une opération d'aide au ravalement des façades sur les bourgs structurants du territoire et les villages qui présentent un intérêt urbain (linéaire de façade, village-rue) : Amou, Pomarez, Brassempouy, Donzacq, Nassiet et Argelos.

L'étude préalable nécessaire au calibrage de l'opération ainsi que le cahier de préconisations architecturales et paysagères sont à rédiger lorsque la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys décidera de lancer l'opération. Une fois le programme d'aides validé par la communauté de communes, l'opérateur de l'OPAH communiquera auprès des propriétaires et porteurs de projets et intégrera ces aides dans les plans de financements prévisionnels. La Communauté de Communes n'est pas tenue à réaliser cette opération.

### 3.9. Volet économique et développement territorial

À plusieurs égards, l'OPAH participera à la revitalisation économique du territoire.

L'ensemble des subventions accordées par les différents partenaires permettra de créer un effet levier incitant les propriétaires à réaliser des investissements dans leur logement. Ces

nouveaux marchés de travaux ne pourront être délocalisés et auront alors des conséquences positives sur l'économie et sur l'emploi local.

Par ailleurs, l'OPAH permettra de remettre sur le marché des logements aujourd'hui vacants et dégradés. Le développement de cette offre locative et de propriétaires occupants accédant à la propriété contribuera à l'accueil de nouveaux habitants.

Ce réinvestissement des logements vacants contribuera à redynamiser les commerces et services de proximité en constituant de nouveaux débouchés pour des commerçants et en mettant en place un cercle vertueux augmentant l'attractivité des centres-bourgs du territoire.

L'équipe de suivi-animation s'engagera à sensibiliser les artisans et commerçants locaux à ces enjeux.

### **3.9.1 Descriptif du dispositif**

Une communication spécifique aux artisans sera mise en place dans le cadre du plan communication globale de l'OPAH.

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

### **4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention**

Les objectifs globaux sont évalués à 72 logements minimum, répartis comme suit :

- 62 logements occupés par leur propriétaire
- 10 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

**Objectifs de réalisation de la convention**

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la ligne « total des logements bénéficiant de l'aide MPR Sérénité » et « répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés »

	2024	2025	2026	2027	TOTAL
<b>Nombre de logements PO*</b>					
Dont LHI et TD*	0	1	1	0	2
Dont MaPrimeRénov' Parcours Accompagné*	5	10	10	5	30
Dont autonomie*	5	10	10	5	30
<b>Nombre de logements PB*</b>	2	3	3	2	10
Nombre de logements financés au titre de la VIR (le cas échéant)					
Nombre de logements financés au titre du DIIF (le cas échéant)					
<b>Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages</b>					
Dont loyer intermédiaire Loc'1					
Dont loyer conventionné social Loc'2					
Dont loyer conventionné très social Loc'3					

\* Ces champs devront être renseignés dans contrat Anah

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

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

#### 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.

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 **1 404 768 €**, selon l'échéancier suivant :

Anah	2024	2025	2026	2027	Total
<b>AE prévisionnels</b>	231 781 €	470 603 €	470 603 €	231 781 €	<b>1 404 768 €</b>
<b>dont aides aux travaux</b>	206 845 €	418 448 €	418 448 €	206 845 €	<b>1 250 586 €</b>
<b>PO (total)</b>	162 515 €	351 953 €	351 953 €	162 515 €	<b>1 028 936 €</b>
<i>dont PO Ma Prime Logement décent</i>	0 €	26 923 €	26 923 €	0 €	<b>53 846 €</b>
<i>dont PO MPR Parcours Accompagné</i>	133 515 €	267 030 €	267 030 €	133 515 €	<b>801 090 €</b>
<i>dont PO MPA</i>	29 000 €	58 000 €	58 000 €	29 000 €	<b>174 000 €</b>
<b>PB</b>	44 330 €	66 495 €	66 495 €	44 330 €	<b>221 650 €</b>
<b>dont aides à l'ingénierie</b>	24 936 €	52 155 €	52 155 €	24 936 €	<b>154 182 €</b>
Part fixe (35% du suivi-animation HT)	4 600 €	9 201 €	9 201 €	4 600 €	<b>27 602 €</b>
plus part variable prime à l'accompagnement (= 800 € par logement travaux autonomie)	4 000 €	8 000 €	8 000 €	4 000 €	<b>24 000 €</b>
plus part variable prime à l'accompagnement (= 2000 € par logement PO travaux rénovation énergétique TMO et 1 600€ MO)	10 000 €	20 000 €	20 000 €	10 000 €	<b>60 000 €</b>
plus part variable prime à l'accompagnement (= 1600 € par logement PB travaux rénovation)	1 056 €	1 584 €	1 584 €	1 056 €	<b>5 280 €</b>
plus part variable prime à l'accompagnement (= 4000 € pour les travaux PO et PB comprenant un volet rénovation énergétique et une intervention sur l'habitat indigne et dégradé)	5 280 €	11 920 €	11 920 €	5 280 €	<b>34 400 €</b>
plus part variable prime Mous (= 1450 € par ménage)	0 €	1 450 €	1 450 €	0 €	<b>2 900 €</b>

## 5.2. Financements de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys, collectivité maître d'ouvrage et des communes concernées par le programme

### 5.2.1. Règles d'application

Pour le financement de cette opération OPAH, la répartition des enveloppes intercommunales et communales est définie comme suit :

- ✓ Prise en charge du suivi/animation de l'opération : CdC Coteaux et Vallées des Luys
- ✓ Subventions travaux : Communes et CdC Coteaux et Vallées des Luys
  
- Propriétaires Bailleurs : 50% commune et 50% Communauté de Communes
- Propriétaires Occupants :
  - PO Ma Prime Rénov' Parcours Accompagné : 50% commune et 50% Communauté de Communes
  - PO Maintien à domicile : 50% commune et 50% Communauté de Communes
  - PO Travaux lourds : 30% commune et 70% Communauté de Communes

### 5.2.2 Montants prévisionnels

#### Suivi-Animation

L'estimation globale du volet suivi/animation équivaut à 187 850€ HT soit 225 420€ HT.

Sur cette estimation globale, le coût pris en charge par l'ANAH équivaut à 136 590€ HT. Le coût total restant à charge pour la collectivité maître d'ouvrage, la Communauté de Communes de Coteaux et Vallées des Luys, équivaut à 51 260 € HT soit un coût annuel de 12 815 € HT sur les quatre années calendaires d'opération.

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Total
<b>CdC Coteaux et Vallées des Luys</b>	12 815 €	12 815 €	12 815 €	12 815 €	51 260 €

#### Subventions travaux

La Communauté de communes de Coteaux et Vallées des Luys s'engage à financer les dépenses d'aides aux travaux en complément des aides de l'ANAH.

#### ✓ PO Ma Prime Rénov' Parcours Accompagné :

Modalité d'intervention :

- 1 000 € par logement pour un ménage modeste
- 2 000 € par logement pour un ménage très modeste

Montant réservé de 48 000 € correspondant à l'amélioration de 30 logements.

✓ PO Maintien à domicile :

Modalité d'intervention :

- 6.5% du montant HT des travaux subventionnables pour les ménages modestes (plafond de travaux à 15 000€ HT)
- 10% du montant HT des travaux subventionnables pour les ménages très modestes (plafond de travaux à 15 000€ HT)

Montant réservé de 20 000 € correspondant à l'amélioration de 30 logements.

✓ PO logements indignes ou très dégradés :

Modalité d'intervention :

- 20% du montant HT des travaux subventionnables (soit 5 000 € max par logement)

Montant réservé de 10 000 € correspondant à l'amélioration de deux logements.

✓ PB logements occupés, vacants ou transformation d'usage :

Modalité d'intervention : Intervention à hauteur de la subvention ANAH. L'aide se conforme aux plafonds de l'ANAH, selon la typologie de dégradation et la taille des logements.

Modalité d'intervention :

- 6 logements en dégradation lourde
- 4 logements en dégradation moyenne

Montant réservé de 172 000 € correspondant à l'amélioration de 10 logements.

### Montants prévisionnels

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Total
<b>AE prévisionnels</b>	<b>45 733 €</b>	<b>74 267 €</b>	<b>84 267 €</b>	<b>45 733 €</b>	<b>250 000 €</b>
PO MPR PA	8 000 €	16 000 €	16 000 €	8 000 €	48 000 €
PO Autonomie	3 333 €	6 667 €	6 667 €	3 000 €	20 000 €
PO LHI	0 €	5 000 €	5 000 €	0 €	10 000 €
PB	34 400 €	51 600 €	51 600 €	34 400 €	172 000 €

### 5.3. Autre dispositif financier concourant à améliorer la solvabilité des ménages : PROCIVIS Aquitaine Sud

Par convention passée avec l'Etat en 2007 et renouvelée en 2018, les SACICAP se sont engagées avec les « Missions sociales » à favoriser le financement des logements des ménages modestes et très modestes des propriétaires occupants.

### 5.3.1. Les Missions Sociales

- Le constat : actuellement, les subventions de l'Anah, de la Communauté de Communes de Coteaux et Vallées des Luys, des communes et autres contributeurs sociaux sont versées aux propriétaires occupants sur présentation des factures. Les propriétaires doivent donc faire l'avance financière de tout ou partie des travaux. Cela constitue un frein à la réalisation du projet ou à l'attente du versement des subventions pour régler les factures des entreprises qui engagent leur trésorerie pour leurs clients.
- Le but des SACICAP est de favoriser le financement d'opérations où l'Etat, l'Anah, les collectivités locales ou d'autres intervenants ne peuvent intervenir seuls, les financements complémentaires indispensables étant difficiles ou impossibles à obtenir compte tenu du caractère très social des dossiers ou présentant des conditions très particulières ne répondant à aucun critère finançable par le circuit bancaire. Les SACICAP proposent aux ménages concernés un financement adapté qui n'aurait pu aboutir dans un cadre classique avec pour objectif que la charge supportée par le bénéficiaire soit compatible avec ses ressources après mobilisation de son éventuelle faculté contributive.

### 5.3.2. Le mode d'intervention : gestion financière sociale de toutes les subventions obtenues par le propriétaire occupant

PROCIVIS Aquitaine Sud propose à la Communauté de communes Coteaux et Vallées des Luys d'avancer toutes les subventions accordées aux propriétaires occupants et de financer le reste à charge des plus démunis avec un prêt « missions sociales » sans intérêts et sans frais, sous forme de microcrédit sur ses fonds propres :

- L'avance gratuite des subventions obtenues dont celles gérées par la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys, sans intérêts, sans frais de dossier ni frais de gestion. C'est-à-dire la gestion de l'ensemble des subventions obtenues par le propriétaire occupant. Les factures seront réglées, par l'opérateur, selon la procédure définie entre les deux organismes, sur demande de déblocage de fonds du propriétaire après validation des dites factures par l'opérateur et la DDTM.
- Le financement du reste à charge<sup>1</sup> avec un prêt Missions de PROCIVIS Aquitaine Sud : UNIQUEMENT, si la banque du propriétaire occupant n'est pas en mesure de le financer. Après analyse des pièces transmises par l'opérateur, PROCIVIS étudie le dossier et recherche un financement personnalisé du reste à charge.

### 5.3.3. Les domaines d'interventions pour les propriétaires occupants

Les financements proposés par PROCIVIS Aquitaine Sud concernent les domaines d'intervention suivants :

- La précarité énergétique selon dispositifs de l'Anah en vigueur ;
- Le maintien dans les lieux des propriétaires occupants ;
- L'adaptation au handicap, vieillissement ;

---

<sup>1</sup> C'est-à-dire le coût des travaux non couverts par des aides publiques, définition de l'ANAH

#### **5.3.4. Engagement de PROCIVIS**

Une enveloppe de 200 000€ sera affectée selon les besoins de l'OPAH de la Communauté de communes Coteaux et Vallées des Luys. Cette enveloppe pourra être réévaluée en cas de besoin.

Dans un souci d'efficacité financière, la Région Nouvelle Aquitaine et les groupes PROCIVIS ont signé en 2015 une convention pour la création d'une Caisse d'Avances pour la Rénovation Thermique et de Transition Energétique (CARTTE). Ce fond est exclusivement dédié au financement de travaux de rénovation thermique.

Dans le cadre d'un accord entre PROCIVIS Aquitaine Sud et PROCIVIS Gironde, gestionnaire des fonds CARTTE et pour faciliter le financement des propriétaires occupants de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys dans la rénovation thermique de leurs logements, il a été décidé que les fonds CARTTE seront versés directement à PROCIVIS Aquitaine Sud qui gèrera les avances CARTTE au profit des propriétaires occupants. Cet accord régional permettra d'élargir de fluidifier le financement du demandeur qui n'aura qu'un dossier à remplir.

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

### **Article 6 – Conduite de l'opération**

#### **6.1. Pilotage de l'opération**

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

La Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

##### **6.1.2. 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 de l'opération au vu des rapports annuels et intermédiaires présentés par le prestataire.

Il sera composé :

- **De Mme la Présidente de la Communauté de communes ;**
- **Des conseillers communautaires en charge du suivi de l'OPAH ;**
- **Du Directeur général des Services de la Communauté de communes ;**
- **Du Responsable du Service Aménagement et Développement du Territoire de la Communauté de Communes**
- **Du Chef de projet Petites Villes de Demain**
- **Des maires des communes d'Amou et Pomarez ;**
- **De la délégation de l'Anah des Landes ;**
- **De l'opérateur.**
- **D'un représentant de l'espace Conseil France Rénov' du territoire**

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

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

La Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys a recours à un prestataire pour assurer la coordination de l'animation et du suivi de l'OPAH.

Pour être retenue, l'équipe de suivi-animation devra démontrer les compétences suivantes :

- ✓ **Une connaissance et maîtrise des dispositifs opérationnels axés sur la réhabilitation de l'habitat ancien,**
- ✓ **Une capacité de développement de l'information, de la communication et de l'investigation de terrain, adaptée aux populations concernées et aux objectifs affichés, et en lien étroit avec les collectivités concernées par le présent dispositif,**

- ✓ Des connaissances techniques portant sur le bâti ancien, sa performance énergétique, son architecture, ses possibilités de réhabilitation (amélioration du confort, sortie d'insalubrité) et d'adaptation,
- ✓ Des capacités en coordination, médiation, écoute, accompagnement social, afin d'assurer le diagnostic social et juridique et le suivi auprès des familles qui le nécessitent (intervention sur les aspects d'endettement ou de relogement).

L'opérateur retenu devra être titulaire de l'agrément *Mon Accompagnateur Rénov'*. Il devra également être habilité par l'ANAH pour l'accompagnement de dossiers liés à l'autonomie.

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

Pendant les **trois années** de l'opération, le prestataire assurera des missions générales et classiques de suivi-animation d'une OPAH ainsi que des missions plus spécifiques liées aux caractéristiques et aux objectifs prioritaires sur le territoire. Il devra pour cela construire les relations les plus efficaces possibles avec l'ensemble des acteurs locaux.

Ainsi, il est demandé au prestataire d'assurer les missions suivantes :

#### La coordination du programme

- L'opérateur assurera l'information générale du public sur le dispositif, en proposant notamment :
  - ✓ La rédaction et la production d'un plan de communication à destination du grand public (communiqués, supports, réunions publiques...) visant à ce que l'ensemble des habitants, investisseurs et partenaires locaux (agences immobilières, entreprises, notaires, syndicats de copropriétés, travailleurs sociaux...) soient pleinement informés des actions menées dans le cadre du dispositif.
- L'opérateur sera chargé d'animer un réseau technique, regroupant l'ensemble des partenaires potentiels de l'opération, en proposant notamment :
  - ✓ L'organisation d'actions d'information à destination des partenaires de l'opération (partenaires institutionnels, professionnels de l'immobilier, artisans, travailleurs sociaux...) permettant l'animation des partenariats et la fluidification des échanges dans le traitement des projets ;
  - ✓ L'organisation d'actions d'information à destination des investisseurs (diffusion d'information sur les projets immobiliers...);
  - ✓ La participation à des événements spécifiques, ayant trait à l'opération, des réunions, des visites d'opération...
- L'opérateur sera chargé d'accueillir et d'informer le public lors de permanences, tenues sur site ou à distance.

## L'accompagnement technique des programmes de travaux

- L'opérateur conseille et assiste gratuitement et sans engagement les propriétaires souhaitant développer un projet. L'opérateur assurera l'ensemble des diagnostics préalables à l'engagement de travaux par des propriétaires occupants, bailleurs ainsi que le montage du dossier de financement, en proposant notamment :
  - ✓ La visite des immeubles et logements, par suite des prises de contact avec les propriétaires et occupants, et la réalisation de diagnostic techniques (grille de dégradation, grille insalubrité, audit énergétique, diagnostic autonomie, rapport d'ergothérapie, etc.) et sociaux ;
  - ✓ La réalisation de pré-études de réhabilitation intégrant des préconisations de travaux, une évaluation des diverses aides financières mobilisables,
  - ✓ En cas de contact avec des locataires, la médiation pour la négociation préalable avec le propriétaire en vue de l'inciter à réaliser les travaux nécessaires, particulièrement dans le cadre d'opération de lutte contre l'habitat indigne ;
  - ✓ L'évaluation du coût des travaux, l'évaluation des divers financements mobilisables, l'évaluation d'un plan de financement intégrant l'ensemble des subventions, primes et dispositifs d'incitation fiscale.
- L'opérateur assurera ensuite l'aide à la décision et l'assistance des propriétaires dans le montage du projet, en proposant notamment :
  - ✓ Pour les propriétaires occupants et bailleurs, la vérification des devis, la traduction pédagogique, l'appui aux divers démarches administratives et montage des dossiers de demande de subvention ;
  - ✓ L'accompagnement sanitaire et social des ménages le nécessitant en lien avec le CIAS ;
  - ✓ Le suivi des chantiers et la réalisation de la visite de conformité avant versement des subventions
- L'opérateur est agréé Mon Accompagnateur Rénov' pour la durée de la convention.
  - ✓ En application de l'article R.232-2 du code de l'énergie, l'accompagnement vise à apporter au ménage qui souhaite réaliser un projet de rénovation énergétique, performante et globale, tout au long de sa réalisation, les informations détaillées, objectives et adaptées à ce projet. Il prend en considération l'ensemble des aspects financiers, administratifs, techniques et sociaux du projet, tels qu'ils ont été identifiés par le ménage et la personne chargée de l'accompagnement.
  - ✓ Les obligations définies par les articles R.232-3 et R.232-4 du code de l'énergie incombant aux opérateurs agréés « Mon Accompagnateur Rénov' » sont les suivantes :

✓ L'accompagnement comprend :

- 1° une évaluation de l'état du logement et de la situation du ménage ;
- 2° un audit énergétique ou la présentation d'un audit énergétique existant ;
- 3° La préparation et l'accompagnement à la réalisation du projet de travaux.

✓ L'ensemble des prestations obligatoires sont précisées en annexe I de l'arrêté du 21 décembre 2022.

✓ Les travaux recommandés dans le cadre de l'accompagnement doivent être conformes aux recommandations des documents visés dans l'audit énergétique et permettre, a minima, d'améliorer le classement du bâtiment au regard de sa performance énergétique et environnementale, au sens de l'article L.173-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

#### L'AMO des collectivités sur le général suivi du programme

- L'opérateur assurera le suivi général du programme, en assurant notamment :
  - ✓ La création et l'enrichissement d'une base de données permettant le reporting sur les dossiers engagés et traités ainsi que le suivi budgétaire.
  - ✓ La préparation et l'animation des instances techniques et de pilotage de l'opération ;
  - ✓ L'évaluation semestrielle et annuelle, ainsi que l'évaluation définitive du programme et la rédaction des documents de présentation de ces évaluations ;

#### Le suivi renforcé des actions prioritaires

- En complément des actions de repérages menées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, l'opérateur réalisera une démarche volontariste de prise de contact avec les propriétaires des immeubles identifiés comme prioritaires. Il proposera la réalisation de diagnostic et de programmes de travaux et conseillera la collectivité sur les actions à mener en cas de refus des propriétaires. Il complétera la liste des immeubles prioritaires tout au long de sa mission par le biais des repérages effectués sur le terrain.

#### **6.2.3. 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 :

- Les services administratifs de la CdC Coteaux et Vallées des Luys
- Les différents services instructeurs des demandes de subvention (ANAH...);
- Les acteurs du secteur social sur les dossiers le nécessitant ;

- Le cas échéant, autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques (ADIL, ADEME,...).
- L'Espace Conseil France Rénov'

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

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

#### **6.3.1. 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 bilan synthétique permettra de connaître en « temps réel » le déroulement de l'opération. Il comprendra les éléments suivants : nombre de contacts, suivi de la consommation des enveloppes financières et du nombre de logements (PO/PB, type de travaux, aides spécifiques...). Une cartographie permettra de visualiser ces éléments.

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.

#### **6.3.2. Bilans et évaluation finale**

Le bilan présenté devra notamment faire apparaître les éléments suivants :

- Le nombre de contacts en fonction du mode de contact (permanence, téléphone, courrier...) et de la provenance du contact (bouche à oreille, partenaires/élu, bulletin communal...);
- La réalisation quantitative par rapport aux objectifs en nombre de logements et en enveloppe financière ;
- Le nombre de logements améliorés en fonction du type de travaux réalisés (adaptation, économies d'énergie, locatifs...);
- Pour les propriétaires occupants : les types de travaux réalisés, les gains énergétiques réalisés par logement, le traitement des situations d'habitat indigne, les coûts de travaux moyens, les montants de subventions moyens... ;
- Pour les propriétaires bailleurs : la remise sur le marché des logements vacants, les typologies des logements, les variations de loyers, les montants de travaux réalisés, le profil des ménages locataires, le nombre de logements en intermédiation locatives... ;
- Des fiches expériences sur les opérations les plus représentatives seront réalisées pour illustrer le bilan.

Le prestataire animera 2 réunions du Comité de Pilotage par an :

- ✓ Mois 6/18/30 : présentation du bilan semestriel
- ✓ Mois 12/24/36 : présentation du bilan annuel

A chaque bilan, le prestataire établira un document détaillant les moyens et actions mis en œuvre, un état d'avancement exhaustif des dossiers et des difficultés rencontrées. Il traitera autant les aspects qualitatifs que quantitatifs des travaux effectués et des aspects financiers.

Chaque document sera transmis par mail préalablement à la CdC Coteaux et Vallées des Luys sous format informatique.

Par ailleurs, le prestataire assurera 3 réunions supplémentaires en présence du Comité de Pilotage et de tous les maires concernés :

- Mois 1 : réunion de lancement avec présentation des objectifs et des modalités d'intervention ;
- Mois 18 : bilan de l'OPAH à mi-parcours ;
- Mois 36 : bilan final de l'OPAH et annonce d'une éventuelle prorogation.

## **Chapitre VI – Communication**

### **Article 7 – 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 la charte graphique de l'Etat. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'Opah / PIG.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro gris (0 808 800 700) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux 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 et la mention du numéro 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.

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 DDT (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 qui validera les informations concernant 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 du pôle Communication, coordination et relations institutionnelles (PCCRI) 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, ils s'engagent à les faire connaître au PCCRI de l'Anah et les mettre à sa disposition libres 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.

## **Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.**

### **Article 8 - Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une période de 3 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à compter de la date d'entrée en vigueur du marché de suivi-animation.

### **Article 9 – 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.

### **Article 10 – Transmission de la convention**

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, au porteur associé du programme SARE, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Le délégué de l'Anah dans le département est chargé de l'intégration des informations de la convention dans Contrat Anah.

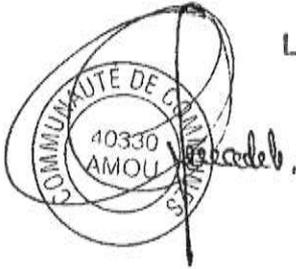
Fait en 4 exemplaires à AMOU, le

23 AOUT 2024

Pour le maitre d'ouvrage,

Pour l'Etat,

Pour l'Agence nationale de l'habitat,



La préfète des Landes

A handwritten signature in blue ink, consisting of the letters 'fmm' with a horizontal line underneath.

Françoise TAHÉRI

La préfète des Landes

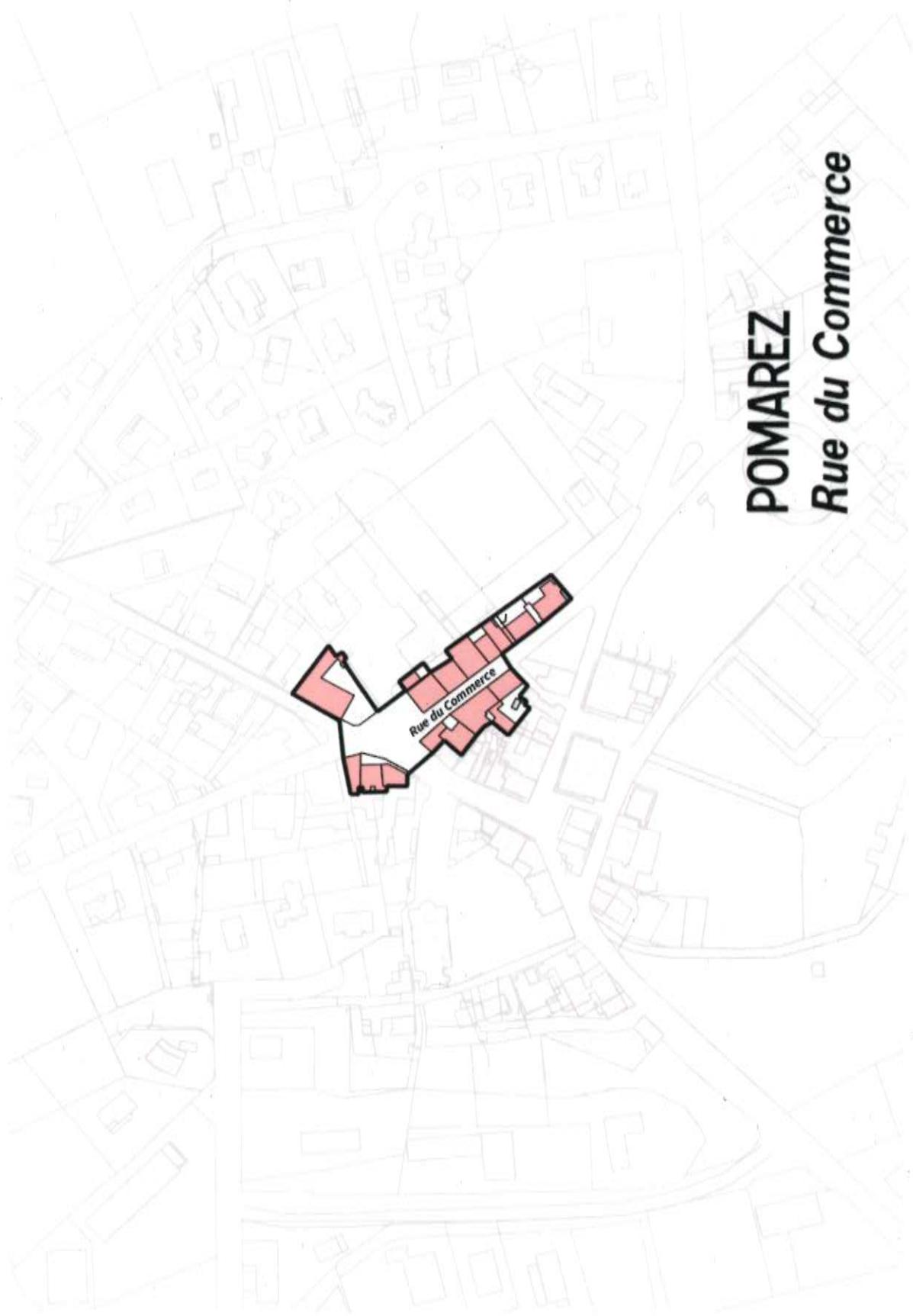
A handwritten signature in blue ink, consisting of the letters 'fmm' with a horizontal line underneath.

Françoise TAHÉRI

Pour ProCivis,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Isabelle Bellouy'.

**ANNEXE N°1 : Périmètres Bailleurs OPAH COTEAUX ET VALLEES DES LUYLS**



**POMAREZ**  
**Rue du Commerce**

**ANNEXE N°1 : Périmètres Bailleurs OPAH COTEAUX ET VALLEES DES LUY**



**AMOU  
Centre-bourg**