



OPAH DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CAP DE GASCOGNE

2 Janvier 2017 – 31 décembre 2019

SIGNATURE DE LA CONVENTION LE 31 DECEMBRE 2016

La présente convention est établie :

Entre la Communauté de communes du Cap de Gascogne, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Monsieur Marcel PRUET, Président

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

et l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Monsieur Frédéric PERISSAT, délégué local de l'Anah dans le département, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »

D'autre part,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, signé par le Préfet et le Président du Conseil Départemental des Landes le 16 novembre 2012,

Vu le Programme Local de l'Habitat, arrêté par la Communauté de communes en date du 27 septembre 2016

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de communes du Cap de Gascogne, en date du 19 décembre 2016, autorisant la signature de la présente convention,

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

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du 30 novembre 2016 au 30 décembre 2016 à la Communauté de communes du Cap de Gascogne en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule	4
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application	6
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux.....	6
1.1. Dénomination de l'opération	6
1.2. Périmètre et champs d'intervention.....	6
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	7
Article 2 – Enjeux	7
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération	7
Article 3 – Volets d'action.....	8
3.1. Volet urbain.....	8
3.2. Volet immobilier	8
3.3. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	10
3.5. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux.....	10
3.6. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	12
3.7. Volet social.....	13
3.8. Volet patrimonial et environnemental.....	13
3.9. Volet économique et développement territorial	14
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	14
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires	16
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	16
5.1. Financements de l'Anah	16
5.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »	16
5.3. Financements de la Communauté de communes du Cap de Gascogne.....	17
Article 6 – Engagements complémentaires	18
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation	19
Article 7 – Conduite de l'opération	19
7.1. Pilotage de l'opération	19
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	19
La Communauté de communes du Cap de Gascogne, maître d'ouvrage, sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Il s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.....	19
7.1.2. Instances de pilotage.....	19
7.2. Suivi-animation de l'opération.....	19
7.2.1. Équipe de suivi-animation.....	19
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	19
Pendant les trois ans 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 du site. Il devra pour cela construire les relations les plus efficaces possibles avec l'ensemble des acteurs locaux.....	19
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	21
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	21
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs	21
7.3.2. Bilans et évaluation finale	22
Chapitre VI – Communication	23
Article 8 - Communication.....	23
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation	24
Article 9 - Durée de la convention	24
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	24
Article 11 – Transmission de la convention.....	24

Préambule

La Communauté de communes du Cap de Gascogne s'implique depuis 2013 dans l'aménagement de son territoire. Collectivité rassemblant 15 communes pour 11 251 habitants au 1^{er} janvier 2016, sur un territoire de 22 100 ha, composée d'un pôle urbain central, Saint-Sever, qui accueille plus de 44% de la population de l'EPCI et de 14 communes rurales dont 6 de plus de 500 habitants.

A partir de 2013, les élus ont réfléchi ensemble à un schéma d'aménagement. L'objectif était de développer le territoire, accueillir de nouveaux habitants et accompagner le développement économique, tout en préservant le cadre de vie de qualité, à savoir préserver les espaces naturels et agricoles, mais aussi repenser les formes urbaines à privilégier dans un souci de consommation de l'espace.

De par son positionnement géographique au sud de l'agglomération montoise, c'est un territoire attractif qui a enregistré une croissance de 1% sur la période 2006-2012. Conscients des enjeux, les élus ont mené un Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2017-2022. L'OPAH est une déclinaison de ce document.

Parallèlement, la ville de Saint-Sever est confrontée à une problématique de déqualification de son centre-bourg : présence de logements dégradés et/ou vacants, d'anciens bâtiments commerciaux ou usines aujourd'hui vides... Pour tenter d'enrayer cette vacance, la commune de Saint-Sever a mis en place une AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine).

Une précédente OPAH avait été menée de 2004 à 2008 sur le territoire.

Dans le cadre d'une réflexion globale sur l'amélioration de l'habitat et pour mettre en œuvre une des actions du PLH, la Communauté de communes du Cap de Gascogne a décidé, en 2016, de lancer sur l'ensemble de son territoire une étude pré-opérationnelle à une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat. Cette étude, avec le diagnostic du PLH, a mis en évidence le profil de la population vivant au sein du territoire, et les besoins en matière d'habitat :

L'analyse sociodémographique fait état d'une population en croissance mais modérée depuis 2006 : +1% / an. Sa structure est caractérisée par un moindre vieillissement depuis 2007, malgré la légère diminution des actifs (25-65ans). Les ménages de plus de 60 ans sont majoritairement des propriétaires occupants et 59% sont éligibles aux aides de l'ANAH, dont 69% considérés comme « très modestes ».

Par ailleurs, près de 6 ménages sur 10 ont des revenus sous les plafonds HLM.

Le parc de logements cumule plusieurs difficultés majeures :

- Un parc énergivore. Ce parc est relativement ancien : 36% des résidences principales ont été construites avant 1948 et 51% avant 1975.
- Un taux de vacance très important, 442 logements en 2013, soit 8,3% (étude pré-opérationnelle d'OPAH). Cette vacance est particulièrement concentrée dans le centre-ville de Saint-Sever, où 85 locaux apparaissent vacants, dont 15 très dégradés. Si on prend en compte le périmètre AVAP, on constate que 14% de locaux à l'intérieur de ce périmètre sont vacants.
- Un parc privé potentiellement indigne qui représente 140 logements (pour 271 habitants).
- La présence d'un habitat inadapté aux besoins des populations âgées et handicapées : l'augmentation de dépôt de demande de subventions ANAH pour de l'adaptation révèle la demande accrue sur le secteur.

Un potentiel de contacts encourageant pour la phase opérationnelle :

Plusieurs propriétaires occupants nous ont fait part de leur souhait de réaliser une demande de subvention auprès de l'Anah. 4 propriétaires occupants souhaitent réaliser des travaux d'économies d'énergies et 3 demandes

concernent un projet d'adaptation du logement au handicap et/ou au vieillissement. 8 propriétaires bailleurs envisagent de réaliser des travaux dans leurs logements.

Sur la base de ce diagnostic, l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat s'est donné plusieurs objectifs :

- La promotion d'un habitat de qualité et durable et le développement d'une offre locative conventionnée privée,
- La lutte contre l'habitat indigne et la progression du confort dans les logements occupés,
- L'accompagnement du vieillissement de la population pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées,
- La dynamisation du centre ancien, en lien avec le périmètre de l'AVAP,
- L'augmentation du parc de logements locatifs, au sein du centre-ville de Saint-Sever, par la mise sur le marché de logements vacants.

La prise en compte des objectifs de développement durable au sens large se traduira à travers :

- La lutte contre la précarité énergétique des ménages,
- L'éradication de l'habitat indigne,
- L'aide au maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées,
- La remise sur le marché de logements vacants et la production d'une offre de logements locatifs adaptés aux ressources des ménages du territoire,

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

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

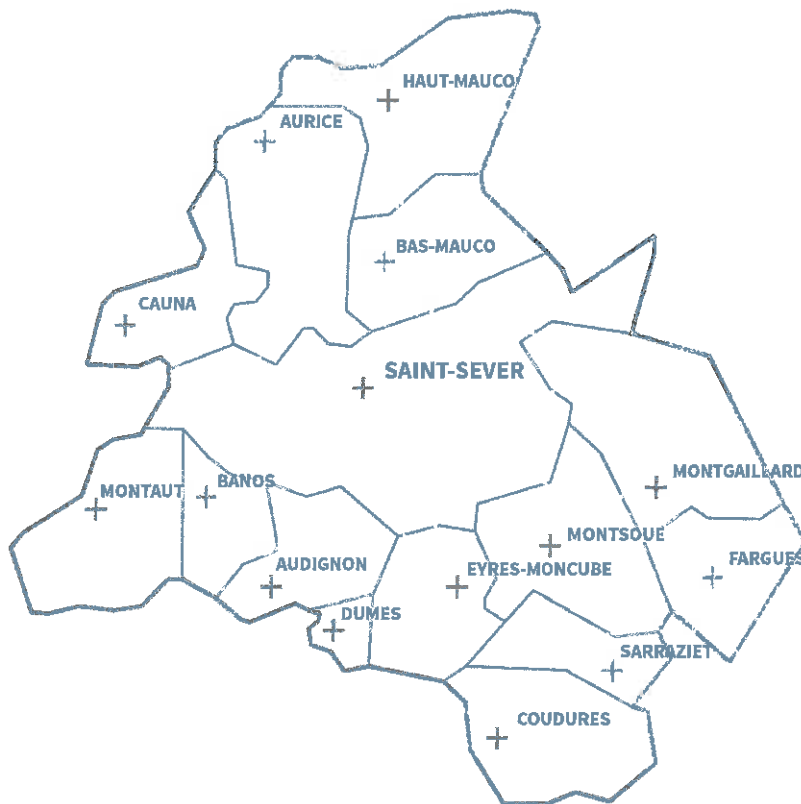
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté de communes du Cap de Gascogne, l'État et l'Anah décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat du Cap de Gascogne.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le champ d'application de la présente convention concerne l'ensemble du territoire de la Communauté de communes du Cap de Gascogne, soit 15 communes. Audignon, Aurice, Banos, Bas-Mauco, Cauna, Coudures Dumes, Eyres-Moncube, Fargues, Haut-Mauco, Montaut, Montgaillard, Montsoué, Saint-Sever, Sarraziet.



Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

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

- Lutter contre la précarité énergétique des ménages les plus démunis et améliorer la performance énergétique des logements,
- Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé,
- Favoriser le maintien à domicile et participer à l'adaptation des logements des personnes âgées, handicapées ou à mobilité réduite,
- Développer l'offre de logements locatifs privés à loyer conventionné au sein du centre-ville de Saint-Sever avec la préoccupation de produire une offre diversifiée.

Les axes d'interventions sont de :

- Améliorer les performances énergétiques afin de permettre aux occupants de bénéficier d'un meilleur confort de vie et de diminuer leur facture énergétique et aux propriétaires de valoriser leur bien immobilier,
- Intervenir de manière systématique dans le cadre de situations d'inconfort lourd qu'il s'agisse de logements occupés par leur propriétaire ou de logements locatifs,
- Améliorer le confort et la sécurité des logements,
- Promouvoir la remise sur le marché locatif à loyers maîtrisés des logements vacants en centre-bourg,
- Accueillir de nouveaux habitants et renforcer la densité urbaine,
- Favoriser le vivre ensemble par la mixité sociale,
- Mobiliser et soutenir les propriétaires locaux.

Le patrimoine local présente un caractère identitaire, l'OPAH visera à préserver cette richesse architecturale.

Cette opération collective permettra également d'agir à la fois sur les commerces et l'espace urbain de proximité et de renforcer ainsi les aménités urbaines.

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

La mise en œuvre de l'OPAH sur le territoire de la Communauté de communes du Cap de Gascogne vise à promouvoir des actions d'intérêt général. Il est une véritable opportunité qui permet d'orchestrer un ensemble d'actions territorialisées inscrites et développées dans l'étude pré-opérationnelle. L'ensemble des objectifs tient compte des priorités de l'ANAH.

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

La plupart des communes continuent leur programmation en matière d'aménagement de leurs centres. Dans leur ensemble, les communes du territoire portent leurs projets d'aménagement afin de s'inscrire dans une démarche de développement de leur population et des activités. La qualité de vie que porte aujourd'hui le territoire est à maintenir car elle est un atout.

Le Programme Local de l'Habitat prévoit de favoriser l'amélioration des qualités des logements du parc ancien et la remise sur le marché des logements vacants, notamment en centre-ville de Saint-Sever. Pour conforter l'OPAH, la commune de Saint-Sever mène 2 actions complémentaires.

La 1^{ère} à destination des propriétaires des logements : une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine ainsi qu'un plan façade.

La 2^{ème} à destination des commerces : la rénovation des Halles et de la place attenante, afin de dynamiser le commerce de centre-ville. Les Halles et la place sont situées contre un des ilot identifié par l'étude pré-opérationnelle.

La ville de Saint-Sever prévoit un plan façade avec un budget de 100 000 €, durant les 3 ans que durera l'OPAH.

3.2. Volet immobilier

3.2.1 Descriptif du dispositif

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

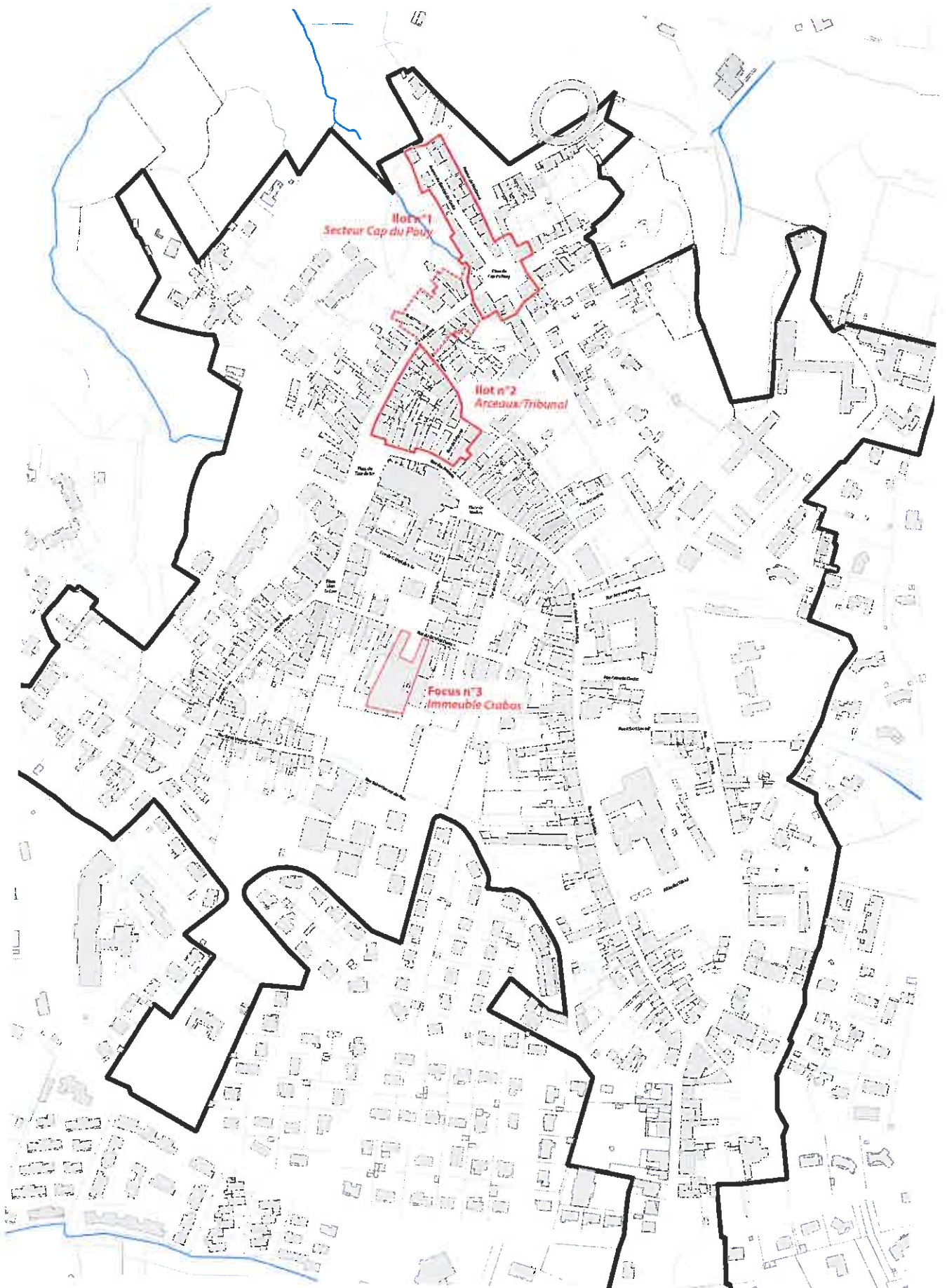
- La création d'une offre locative sociale dans le parc privé par l'obligation de conventionnement des logements locatifs qui bénéficieront de subventions dans le cadre de l'OPAH : loyers conventionnés sociaux ou très sociaux mais aussi la promotion du conventionnement sans travaux,
- La remise sur le marché de logements vacants, notamment les logements vacants situés au-dessus des commerces,
- La reconversion de friches urbaines (Manufacture Crabos, Hôtel de France) dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain ou d'aménagement public, au gré des opportunités qui se présenteront et en lien avec les projets communaux ou intercommunaux.

L'étude pré-opérationnelle a identifié, sur la commune de Saint-Sever, des secteurs prioritaires concernés par de l'habitat vacant très dégradé :

lot 1 : entrée du cœur de ville / autour de la Place Cap du Pouy

lot 2 : de la Place du Tour du Sol à la Place du Tribunal par les Arceaux

Focus sur l'immeuble de l'ancienne manufacture Crabos



3.2.2 Objectifs

Dans le cadre de l'OPAH, l'objectif du nombre de logements locatifs à traiter a été fixé à 30.

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

3.3.1. Descriptif du dispositif

La problématique de l'habitat très dégradé et indigne est présente au sein de Communauté de communes du Cap de Gascogne. Les données MAJIC III font état de 261 résidences principales classées en catégories 7 et 8 (médiocre et très médiocre), dont 207 occupées, soit 4,4% du parc de résidences principales.

Afin d'améliorer l'efficacité des dispositifs, il est convenu un partenariat actif avec le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne du département qui consistera en :

- Le repérage et le diagnostic technique, social et juridique des logements indignes et de leurs occupants,
- La mise en place d'un accompagnement sanitaire et social des ménages pour permettre la réalisation des travaux indispensables.

3.4.2 Objectifs

Une obligation de résultats sera attendue pour les situations de logements insalubres occupés.

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

L'objectif assigné à l'OPAH est de traiter 10 situations d'habitat très dégradé ou insalubre en locatif et 6 situations d'habitat dégradé ou indigne de propriétaires occupants leur logement. Cet objectif représente ~6 % des logements identifiés comme présentant une qualité médiocre (classés 7 et 8).

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

La lutte contre la précarité énergétique est une priorité de l'opération. Cela fait partie des axes de travail de l'étude pré-opérationnelle.

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

Ce protocole a vocation à constituer une déclinaison locale du contrat local d'engagement contre la précarité énergétique signé le 21 septembre 2011, et son avenant le 13 décembre 2013.

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme Habiter Mieux sont celles définies par le décret du 30 Décembre 2015.

3.5.1 Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle montre que la Communauté de communes du Cap de Gascogne compte 36% de résidences principales construites avant 1948 et 51% avant 1975, soit près de 2 371 logements. Dans ces

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

Dans cette perspective, le maître d'ouvrage s'engage à mobiliser l'équipe d'animation de l'OPAH, pour répondre aux objectifs suivants :

- Identifier et accompagner les propriétaires occupants aux revenus les plus modestes pour la réalisation de travaux prioritaires leur permettant d'obtenir une amélioration de la performance énergétique du logement, leur ouvrant droit notamment, aux aides de l'ANAH et à la solidarité écologique de l'Etat,
- Accélérer l'amélioration thermique du parc de logements privés des propriétaires occupants du programme et contribuer ainsi aux efforts nationaux de réduction des consommations énergétiques.

Le dispositif de mise en œuvre de ce programme est le suivant :

1 – Identification de familles potentiellement concernées par le dispositif :

- Actions de communications spécifiques déclinées lors de l'élaboration du plan de communication.
 - Identification sur la base de fichiers fiscaux : ménages propriétaires ne disposant pas de l'ensemble des éléments de confort.
 - Travail partenarial à tisser afin de sensibiliser :
 - o Les travailleurs sociaux : CD40, CAF, MSA, CARSAT
 - o Les membres de la commission DALO
 - o Le FSL
- Réunion d'informations à organiser dès le démarrage de la phase animation sur le dispositif et ses modalités.
- Lien à établir avec la mission précarité énergétique portée par le CD 40 en collaboration avec EDF ;

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

- o Diagnostic complet du logement,
- o Aide à l'élaboration du projet et à la prise de décision,
- o Estimation des gains énergétiques et accompagnement budgétaire si besoin,

3 – Suivi des travaux jusqu'à leur réception

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

- Réalisation d'un diagnostic du logement et des habitudes de consommations énergétiques,
- Estimation des gains énergétiques et d'un programme de travaux,
- Evaluation un an après du gain réel et accompagnement de la famille.

3.5.2 Objectifs

L'Etat et l'ANAH apportent un concours financier aux prestations d'ingénierie et à la réalisation des travaux, dans le cadre du programme HABITER MIEUX.

Cibles du projet :

- Les propriétaires occupants aux revenus modestes et très modestes dont les travaux permettent de réaliser un gain énergétique de 25%,
- Les propriétaires bailleurs souhaitant rénover un logement locatif et dont les travaux permettent un gain d'énergie de 35%.

Sur un objectif global de 156 logements occupés par leur propriétaire à réhabiliter, 90 devront répondre aux conditions d'accès et aux modalités de mise en œuvre des aides du programme Habiter Mieux. Par ailleurs, les 30 logements locatifs prévus peuvent prétendre à l'Aide de Solidarité Ecologique du programme Habiter Mieux si les conditions de recevabilité du projet sont remplies.

Indicateurs de résultat et de suivi :

- L'amélioration thermique, comparatif avant et après travaux de la consommation en kwhep/m²/an, c'est-à-dire l'unité de mesure de la consommation d'énergie primaire par unité de surface et par an. Elle sert notamment à mesurer la performance énergétique d'un bâtiment.
- Le gain sur la facture en énergie : dépenses annuelles avant et après travaux en euros.
- Temps de retour sur investissement en années.

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

3.6.1 Descriptif du dispositif

D'après l'INSEE, au sein de la Communauté de communes, 2 055 personnes ont plus de 65 ans, soit 18% de la population totale. Le CIAS, qui accompagne les personnes âgées dans le cadre du maintien à domicile, constate une augmentation de la demande auprès de ses services. Au vu de cette tendance, la Communauté de communes du Cap de Gascogne souhaite accompagner l'adaptation des logements aux handicaps de l'âge.

Le diagnostic du PLH fait un focus sur le vieillissement de la population. On constate que

- 59% de propriétaires de 60 ans et plus d'un logement individuel sont éligibles aux aides de l'Anah :
 - o 31% sont considérés comme « modestes » et 69% « très modestes »,
 - o 55% vivent dans un logement datant d'avant 1948,
 - o 67% sont âgés de 75 ans ou plus soit : 478 propriétaires âgés de maisons individuelles avec des revenus modestes ou très modestes dont 199 à Saint-Sever.

L'intervention sur les logements occupés nécessite un partenariat au plan local et de manière continue avec l'ensemble des acteurs du réseau gérontologique, médical et social pour détecter les situations difficiles et intervenir de façon appropriée.

Durant toute l'OPAH, la démarche sera :

- De conseiller les demandeurs sur les aménagements et les travaux à réaliser,
- De permettre la réalisation des travaux d'accessibilité ou d'adaptation aux personnes en situation d'handicap et/ou à mobilité réduite,
- De favoriser et de soutenir la réalisation de travaux de mise en sécurité et de mise aux normes nécessaires à un accompagnement à domicile,
- De mobiliser l'ensemble des dispositifs d'aides existants ou réduire le taux d'effort des personnes concernées,
- De travailler en partenariat avec les acteurs sociaux concernés (CIAS, Conseil Départemental, MLPH, MSA, CARSAT...) notamment au sein de la conférence des financeurs pour promouvoir les dispositifs d'aide et repérer les ménages éligibles.

Il s'agit de permettre aux personnes de pouvoir faire le choix de rester à domicile et/ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne. Des travaux permettant à l'occupant de se déplacer, de se laver et d'accéder aux différents équipements seront alors réalisés. Les travaux peuvent également porter sur des parties communes d'immeubles en vue d'améliorer l'accessibilité au logement. Il est estimé que les travaux d'adaptation du logement permettent en moyenne aux occupants de rester dix années supplémentaires dans leur habitation.

3.6.2 Objectifs

Sur un objectif global de 156 logements occupés par leur propriétaire à réhabiliter, 60 devront concerner des travaux pour l'autonomie de la personne.

3.7 Volet social

3.7.1 Descriptif du dispositif

La lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, l'intervention en faveur du maintien à domicile et la production de logements locatifs sociaux sont des enjeux essentiels de cette opération. Les difficultés financières et sociales des ménages sont à prendre en considération de manière spécifique dans le cadre d'opérations de réhabilitation.

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

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

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

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

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

3.8. Volet patrimonial et environnemental

3.8.1 Descriptif du dispositif

Il existe au sein du territoire, un patrimoine présentant des qualités architecturales, qui nécessitent une approche qualitative particulière au moment de la réalisation des travaux. Sur toute la durée de l'OPAH, il s'agira, dans le cadre de la réhabilitation, de reconnaître, de préserver et d'assurer la mise en valeur du patrimoine local.

L'OPAH bénéficiera des conseils du Service Territorial d'Architecture et du Patrimoine des Landes, ou encore du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement des Landes sur des enjeux tels que la prise en considération et la mise en valeur du bâti ancien et de caractère dans des programmes de réhabilitation.

3.9. Volet économique et développement territorial

3.9.1 Descriptif du dispositif

Des actions de sensibilisation ou de formation seront menées en faveur des artisans et des entreprises du bâtiment présentes sur le secteur afin de leur permettre de réaliser les travaux demandés, et de soutenir ainsi l'emploi local et stimuler la vitalité économique du territoire.

Des réunions d'informations seront organisées avec la Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat seront organisées.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Les objectifs globaux sont évalués à 186 logements minimum, répartis comme suit :

- 156 logements occupés par leur propriétaire,
- 30 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

Objectifs de réalisation de la convention

	2017	2018	2019	TOTAL
PROPRIETAIRES OCCUPANTS	52	52	52	156
• Dont logements indignes ou très dégradés	2	2	2	6
• Dont aide pour l'autonomie de la personne	20	20	20	60
• Dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	30	30	30	90
PROPRIETAIRES BAILLEURS	10	10	10	30
Total des logements Habiter Mieux	42	42	42	126
• Dont PO	32	32	32	96
• Dont PB	10	10	10	30

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 et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

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

L'adaptation des conditions de recevabilité des propriétaires occupants landais pour l'année 2015 est disponible en annexe n°2

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 1 613 652 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
AE prévisionnels	537 884 €	537 884 €	537 884 €	1 613 652 €
dont aides aux travaux	531 344 €	531 344 €	531 344 €	1 594 032 €
Dont PO	365 574 €	365 574 €	365 574 €	1 096 722 €
Dont PB	165 770 €	165 770 €	165 770 €	497 310 €
dont aides à l'ingénierie	6 540 €	6 540 €	6 540 €	19 620 €

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

5.2.1. Règles d'application

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

5.2.2 Montants prévisionnels

Le programme Habiter mieux arrive à échéance le 31 décembre 2017. Un avenant viendra préciser les montants éventuels au cas de reconduction du dispositif pour les années 2018 et 2019.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du programme Habiter Mieux pour l'opération sont de 91 680 € maximum, selon l'échéancier suivant :

	Année 1 (2017)	Année 2 (2018)	Année 3 (2019)	Total 1 ^{ère} phase (2017-2019)
AE prévisionnels	91 680 €			91 680 €
dont aide de solidarité écologique (ASE)	75 000 €			75 000 €
Dont PO	60 000 €			60 000 €
Dont PB	15 000 €			15 000 €
dont aides à l'ingénierie	16 680 €			16 680 €

5.2.3 Financement du suivi-animation

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

La subvention est attribuée sur la base d'un taux de 35 % d'un montant HT de la dépense annuelle prévisionnelle subventionnable, soit un montant de 42 595 € HT sur la période 2017-2019.

5.3. Financements de la Communauté de communes du Cap de Gascogne

Le financement de la Communauté de communes du Cap de Gascogne est fixé en fonction des priorités d'intervention sur son territoire et du règlement d'intervention de l'ANAH. Toutefois, le régime d'aide de la Communauté de communes pourra être amené à évoluer au cours de l'opération indépendamment des changements du règlement d'intervention de l'ANAH. Le dispositif arrêté est le suivant :

5.3.1. Règles d'application

Pour les propriétaires occupants :

- PO Habiter Mieux :

Modalités d'intervention : 500 € par logement

Montant réservé de 45 000 € correspondant à l'amélioration de 90 logements

Propriétaires éligibles : revenus modestes et très modestes

- PO Autonomie :

Modalités d'intervention : 500 € par logement

Montant réservé de 30 000 € correspondant à l'amélioration de 60 logements

Propriétaires éligibles : revenus modestes et très modestes

PO logements indignes ou très dégradés

Modalités d'intervention : 7 800 € par logement

Montant réservé de 46 800 € correspondant à l'amélioration de 6 logements

Propriétaires éligibles : revenus modestes et très modestes

Pour les propriétaires bailleurs

Modalités d'intervention : 10 000 € par logement

Montant réservé de 300 000 € correspondant à l'amélioration de 30 logements

5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **421 800 €**, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
AE prévisionnels	140 600 €	140 600 €	140 600 €	421 800 €
dont PO HM	15 000€	15 000€	15 000€	45 000 €
dont PO autonomie	10 000 €	10 000 €	10 000 €	30 000 €
dont PO LHi	15 600	15 600	15 600	46 800
dont PB	100 000 €	100 000 €	100 000 €	300 000 €

Article 6 – Engagements complémentaires

L'équipe de suivi-animation visera également au développement du conventionnement sans travaux. L'objectif est de conventionner 6 logements sur la durée de l'OPAH.

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

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

7.1.2. Instances de pilotage

La mission confiée à l'équipe opérationnelle se déroulera sous l'égide d'un comité de pilotage pour la durée de l'ensemble des prestations. Le comité de pilotage constitue une instance partenariale et sera chargé d'apprécier l'évolution et le bon déroulement des opérations aux vues des rapports annuels et intermédiaires présentés par le prestataire. Il sera composé :

- Du Président 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,
- De la délégation de l'Anah des Landes,
- De l'opérateur.

Un comité technique sera également mis en place, composé de représentants du maître d'ouvrage et des techniciens des différents partenaires financiers de l'opération. Ce comité aura pour mission d'instruire et de préparer les décisions qui seront examinées par le comité de pilotage.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

La Communauté de communes du Cap de Gascogne a choisi SOLIHA Landes pour assurer la coordination de l'animation et du suivi de l'OPAH.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Pendant les trois ans 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 du site. Il devra pour cela construire les relations les plus efficaces possibles avec l'ensemble des acteurs locaux.

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

Ainsi, il est demandé au prestataire de :

- 1- Rencontrer les différents acteurs locaux (ANAH, PDLHI, CIL, DDCSPP, CAF, CIAS, CMS, bailleurs sociaux, MSA, CARSAT, etc) afin d'avoir une connaissance claire de leurs interventions et identifier un référent dans chaque structure qui deviendra un interlocuteur privilégié tout au long de la mission de suivi-

animation.

- 2- Assister le maître d'ouvrage dans les différentes démarches visant à apporter une solution aux problèmes rencontrés (insalubrité, relogement...).
- 3- Apporter un soutien aux propriétaires occupants et bailleurs pour les aider au mieux dans leurs démarches ou les orienter vers les structures ad hoc et les bons interlocuteurs.
- 4- Conseiller les propriétaires dans la rédaction des baux immobiliers et/ou commerciaux lorsque les deux types de locaux existent au sein d'un même immeuble afin de prendre en compte les problématiques globalement.
- 5- Assister les propriétaires dans le montage des dossiers de demande de subvention et./ou autorisations d'urbanisme. Le prestataire conseille et assiste gratuitement et sans engagement les propriétaires souhaitant développer un projet. Cette assistance comprend les volets administratifs, financiers, juridiques, fiscaux, techniques et sociaux et se concrétise par l'aide à la mise au point des dossiers complets jusqu'à leur dépôt : évaluation des travaux à effectuer, de leur coût et des subventions pouvant être mobilisées, estimation des loyers et aides au logement susceptibles d'être mis en œuvre. Il est demandé au bureau d'études d'effectuer systématiquement une visite du logement afin d'adapter au mieux le conseil. Le montage des dossiers de demande de subvention auprès de l'ANAH (et des autres partenaires) comprendra à minima : le montage administratif et la pré-instruction du dossier (vérification par rapport à la réglementation ANAH), calcul du montant de la subvention et dépôt du dossier auprès de l'ANAH et des autres financeurs. Le prestataire assurera également un calcul du paiement de la subvention ANAH et des autres financeurs : réception et vérification des factures et des travaux effectués, calcul des paiements à présenter aux services de l'ANAH.
- 6- Mission spécifique pour les logements locatifs. Il s'agit d'orienter les propriétaires bailleurs vers la production de logements à loyer maîtrisé, en assurant une information complète sur les conditions du conventionnement, le choix des locataires et la volonté des différents partenaires de l'opération de promouvoir cette production. Le prestataire sera chargé également d'accompagner les propriétaires dans la démarche du conventionnement : montage du dossier de conventionnement, calcul du paiement de la subvention ANAH et des autres financeurs, rédaction des baux de location et participation à la mise en place de l'Aide Personnalisée au Logement (APL).
- 7- Mission spécifique pour les personnes âgées et/ou à mobilité réduite. Améliorer le confort des logements dans le cadre du maintien à domicile des personnes âgées et/ou à mobilité réduite est un des enjeux de l'OPAH visant à revitaliser et créer une mixité sociale notamment en centre-ville. Le bureau d'études, en concertation avec le maître d'ouvrage et l'ANAH, devra sensibiliser et conseiller les propriétaires sur les travaux d'adaptation et déterminer la liste des travaux recevables au titre de cette adaptation.
- 8- Mission pour les régimes complémentaires des différentes caisses de retraites. L'équipe d'animation devra assurer l'assistance, le conseil et le montage des dossiers de financements complémentaires aux aides de l'ANAH pour les projets de rénovation et d'amélioration de l'habitat éligibles au régime des différentes caisses de retraite.
- 9- Mission spécifique « développement durable ». Un des objectifs de l'OPAH est d'inciter les propriétaires à réhabiliter leurs biens de manière durable, de renforcer l'isolation thermique des logements pour réduire les consommations en énergie et encourager l'installation d'équipements et de matériaux favorisant les économies d'énergie. Le prestataire est chargé de définir clairement les travaux pouvant bénéficier de primes ou d'aides au titre des économies d'énergie, d'en définir les conditions d'attribution, de diffuser et valoriser ce type d'installation par le biais de la campagne de communication. Le prestataire aura un rôle de conseil auprès des propriétaires afin de les orienter vers des matériaux performants. Il est rappelé que ce volet « économie d'énergie » nécessite un réel investissement de la part du bureau d'étude qui sera retenu, notamment pour répondre aux exigences du programme « Habiter Mieux ».
- 10- Mission spécifique traitement de l'insalubrité. Dans le cadre de l'animation des opérations, le prestataire

sera chargé :

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

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

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

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

- Les services administratifs de la Communauté de communes du Cap de Gascogne,
- Les différents services instructeurs des demandes de subvention (ANAH,...),
- Les services en charge des procédures coercitives,
- Les acteurs du secteur social sur les dossiers le nécessitant,
- Le cas échéant, autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques (ADIL, ADEME, ANRU...).

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

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

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

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

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

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

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

Une cartographie permettra également de visualiser ces éléments.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

Le bilan présenté devra notamment faire apparaître les résultats suivants :

Impact immobilier et financier

- La réalisation quantitative par rapport aux objectifs (nombre et type de logements)
- La dynamique engendrée sur l'ensemble du parc (nombre de mutations)
- La remise sur le marché des logements vacants
- Les typologies des logements remis sur le marché
- La mise aux normes totale d'habitabilité
- Le traitement des situations d'insalubrité
- L'impact visuel, illustration des travaux (réalisation de fiches expériences par SOLIHA)
- Les variations des loyers pendant et après l'OPAH
- Le gain énergétique réalisé par logement
- Les coûts de réhabilitation au m²
- La consommation des crédits par rapport aux prévisions
- Montant des travaux réalisés

Impact sociologique :

- Le nombre et le type de logements conventionnés et leurs occupations
- Le taux de conventionnement
- Le profil des nouveaux arrivants
- Le maintien dans les lieux des habitants
- La population logée dans les logements initialement vacants

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 les difficultés rencontrées. Il traitera autant les aspects qualitatifs que quantitatifs des travaux effectués et les aspects financiers.

Chaque document sera transmis par mail préalablement à la Communauté de communes du Cap de Gascogne sous format informatique.

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

- 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 8 - Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'Opah.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique ;

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

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

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

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la 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 validera les informations portées sur l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication 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.

La Communauté de communes lancera sa communication au mois de décembre 2016 via un article de presse dans le journal sud-ouest qui sera repris par l'ensemble des réseaux de communication communautaire et

communaux (site internet, blog, page facebook, journaux communaux). A partir du mois de janvier 2017, des affiches et des flyers seront distribués sur l'ensemble du territoire. La communication aura lieu de manière permanente pendant les 3 ans de l'OPAH. Une communication spécifique vis-à-vis des artisans locaux sera mise en place.

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

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 3 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 1^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2019.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 11 – Transmission de la convention

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

Fait en 3 exemplaires à Saint-Sever, le 31 décembre 2016

Pour le maître d'ouvrage,

Le Président
Harcel PRUET



Pour l'État,

Frédéric PERISMA

Pour l'Anah,

Le Directeur

Tatiana

