



DELIBERATION

DU CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 18 JUILLET 2024.

Conseillers en exercice	:	33
Présents	:	19
Pouvoirs	:	9
Absents excusés	:	2
Absents	:	3

L'an deux mille vingt-quatre, le dix-huit Juillet, à dix-neuf heures, les Membres du Conseil Municipal se sont réunis en séance ordinaire dans la salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur le Maire et sur convocation qui leur a été adressée le douze Juillet deux mille vingt-quatre.

Etaient présents :

M. Paul CARRERE, Maire,

M.M. Isabelle CANTEGREIL, Jérôme BAYLAC-DOMENGETROY, Rose-Marie ABRAHAM, Claude LABORDE, Christelle GUILHEMSAN, Yannick VILLATORO, Daniel BIREMONT, Adjoints

M.M. Philippe BOUCHONNEAU, Alain CLOUTOUR, Marie-Christine ALTIMIRA, Véronique CARRERE, Angéline GUILHEMSAN, Nacira LAROUSSE, Christian PIT, Philippe ESPUNA, Nicolas MATHIO, Katia LEFEVRE, Céline BROQUERE

Absents excusés ayant donné Pouvoirs :

Mme Anaïs CADIS à M. Jérôme BAYLAC-DOMENGETROY

Mme Nathalie MOMEN à M. Paul CARRERE

Mme Martine COULOUDOU à Mme Marie-Christine ALTIMIRA

M. Daniel REISEMBERG à Mme Rose-Marie ABRAHAM

Mme Pascale MOURIERE à M. Philippe ESPUNA

M. Didier STEVENIN à M. Yannick VILLATORO

M. Michel GOURDON à M. Claude LABORDE

M. Arnaud BRUNET à Mme Christelle GUILHEMSAN

Mme Anaïs BAREYT à Mme Isabelle CANTEGREIL

Absents excusés :

M.M. Cyril BIREMONT, Mickael ECKHOUDT

Absents :

M.M. Luc SCOGNAMIGLIO, Pierre GALIBERT, Annick CREISMEAS

Secrétaire de séance :

Mme Isabelle CANTEGREIL

Point 13 de l'ordre du jour.

Délibération n° 2024.79.

Objet : APPROBATION DE LA CONVENTION OPAH-RU / PLAN FAÇADE/ PERMIS DE LOUER.

**Point 13 de l'ordre du jour.****Délibération n° 2024.79.****Objet : APPROBATION DE LA CONVENTION OPAH-RU / PLAN FAÇADE/ PERMIS DE LOUER.**

Madame Isabelle CANTEGREIL expose :

Préambule :

Dans le cadre de l'élaboration de son plan de référence, en 2021, la Commune de Morcenx-la-Nouvelle a défini un programme d'actions sur le volet habitat et une stratégie de reconquête du centre-ville de la Commune par la mise en place d'actions et de dispositifs suivants :

- Lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil en mettant en place un permis de louer sur le centre-ville de la commune
- Engager une opération de ravalement des façades sur les secteurs clefs du centre-ville par un dispositif incitatif
- Soutenir l'amélioration du parc de logements privés sur la Commune via une opération de type Opération d'Amélioration Programmée de l'Habitat (OPAH)
- Etudier la requalification urbaine de deux îlots emblématiques du centre-ville autour de la place Aristide Briand (Volet Renouvellement Urbain - RU)

Dans cet objectif, une étude Pré-Opérationnelle d'OPAH-RU a été réalisée et finalisée en 2023. Les résultats et préconisations qui en découlent amènent la Communauté de Communes du Pays Morcenais et la Commune de Morcenx-la-Nouvelle à souhaiter mettre en œuvre une opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU).

Une convention ayant pour objet la formalisation de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU) du centre-ville de Morcenx-la-Nouvelle doit être signée.

Cette convention prévoit la définition des objectifs et des montants de participation des collectivités et des institutions à l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU) du centre-ville de Morcenx-la-Nouvelle.

Cette convention prévoit également la définition des modalités d'articulation des actions et des dispositifs connexes à cette opération OPAH-RU du centre-ville de Morcenx-la-Nouvelle :

- Permis de Louer
- Opération façade
- Volet Renouvellement Urbain – Requalification des Îlots Nord et Sud de la place Aristide Briand. Ce volet sera prochainement intégré dans le périmètre d'une concession d'aménagement, avec d'autres interventions programmées sur les espaces publics à enjeu du centre-ville.

Cette convention d'OPAH-RU prévoit les modalités d'articulation et de concertation entre les futurs opérateurs du programme OPAH sur le centre-ville et du volet Renouvellement Urbain sur les îlots urbains prioritaires via la concession d'aménagement.

Description du dispositif et des objectifs de l'opération :

L'intervention sur l'habitat privé transcrite au travers de cette OPAH-RU s'inscrit dans la volonté d'impulser une dynamique nouvelle dans le centre-ville de Morcenx-la-Nouvelle, d'accompagner les réaménagements programmés de l'espace public ainsi que de valoriser les qualités résidentielles du centre-ville au travers les objectifs suivants :

- Renforcer et diversifier l'offre en logements locatifs dans le centre-ville
- Encourager l'amélioration énergétique et le confort des logements du centre-ville
- Valoriser le patrimoine bâti et la qualité résidentielle du centre-ville



Concomitamment, et toujours au regard des résultats de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU, la Commune souhaite s'engager dans deux dispositifs spécifiques :

- Un plan façade,
- Le permis de louer.

La Communauté de Communes du Pays Morcenais et la Commune de Morecnx-la-Nouvelle, qui assureront la co-maîtrise d'ouvrage de l'opération OPAH-RU, ont souhaité que la mise en œuvre de ces deux dispositifs soit assurée par un seul et même prestataire qui sera retenu à l'issue d'une consultation.

Cette co-maîtrise d'ouvrage a d'ores et déjà fait l'objet de délibérations spécifiques de la Commune de Morecnx-la-Nouvelle (délibération n°2024.10 du 29 janvier 2024), et de la Communauté de Communes du Pays Morcenais (délibération n°19/2024 du 26 janvier 2024), relatives à un groupement de commande dans le cadre d'un marché de prestations intellectuelles.

Objectifs quantitatifs globaux de la convention :

Les objectifs globaux de rénovation sont évalués à **30 logements**, répartis comme suit :

- 15 logements de propriétaires bailleurs
- 15 logements de propriétaires occupants, dont 5 logements autonomie

Financements :

OPAH-RU :

- a) Aides aux travaux :

La Communauté de Communes du Pays Morcenais s'engage à financer les dépenses d'aides aux travaux en complément des aides de l'ANAH. Les modalités en sont précisées dans le projet de convention.

Le montant global estimé des aides aux travaux (propriétaires bailleurs et propriétaires occupants) est de **258 750 € HT** sur la durée de la convention (5 ans), soit une estimation annuelle de **51 750 € HT**.

- b) Suivi-Animation de l'OPAH :

L'estimation globale du volet suivi/animation de l'OPAH-RU est estimée à **119 905 € HT**. Le coût pris en charge par les partenaires est estimé à :

- ANAH **96 483 € HT (part fixe et part variable)**,
- Région Nouvelle-Aquitaine, à hauteur d'un forfait de **8 000 € HT/an**, plafonné à 20% du coût de l'opération

Le coût restant à charge pour la collectivité maître d'ouvrage, la Communauté de Communes du Pays Morcenais, est estimé à **23 422 € HT** soit un coût annuel de **4 685 € HT**.

PERMIS DE LOUER :

La Communauté de Communes du Pays Morcenais prend en charge le financement du dispositif permis de louer, dont la mise en œuvre sera assurée par le prestataire retenu.

Le dispositif est estimé à une enveloppe globale de **88 260 € HT** pour les cinq ans de l'opération OPAH-RU, soit une estimation annuelle de **17 652 € HT**.

PLAN FAÇADE :

La Commune de Morecnx-la-Nouvelle prend en charge le financement de cette opération plan façade, qui comprend une part accompagnement des propriétaires et une partie aides aux travaux. L'opération est estimée à une enveloppe globale de **93 550 € HT** pour les cinq ans de l'opération OPAH-RU, soit une estimation annuelle de **18 710 € HT**.

Dont montant prévisionnel accompagnement des propriétaires : 12 800 €, sur 5 ans.



Délibération :

Vu la convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation adoptée par la Commune de Morcenx-la-Nouvelle le 20 octobre 2022, la Communauté de Communes du Pays Morcenais le 19 octobre 2022,

Vu les préconisations de l'étude pré-opérationnelle OPAH-RU,

Vu la délibération n°47/2024 relative à l'instauration du permis de louer et sa délégation de mise en œuvre à la Commune de Morcenx-la-Nouvelle,

Vu le projet de convention annexé ainsi que le listing des parcelles annexé,

Vu le projet de règlement du plan façade et la charte architecturale annexés,

Considérant que, dans le cadre de son PLUIH, la Communauté de Communes du Pays Morcenais s'est engagée à contribuer à la lutte contre l'habitat indigne,

Considérant que l'intervention sur l'habitat privé transcrite au travers de cette OPAH-RU s'inscrit dans la volonté d'impulser une dynamique nouvelle dans le centre-ville de Morcenx-la-Nouvelle, d'accompagner les réaménagements programmés de l'espace public ainsi que de valoriser les qualités résidentielles du centre-ville,

Considérant que la mise en œuvre du permis de louer permettra de lutter contre l'habitat indigne et très dégradé,

Considérant que le plan façade adossé à l'opération, permettra de mettre en valeur la richesse architecturale concentrée dans le centre-ville et de soutenir la dynamique de revitalisation engagée en centre-ville via cette OPAH-RU.

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal, à mains levées, à l'unanimité

.DECIDE d'engager l'opération Plan façades,

.PREND acte de la délibération n°...90...2024 de la Communauté de Communes du Pays Morcenais d'engager l'opération OPAH-RU et permis de louer

.APPROUVE le projet de convention figurant en annexe,

.APPROUVE le listing des parcelles annexé,

.APPROUVE le projet de règlement d'intervention du permis de louer figurant en annexe,

.APPROUVE le projet de règlement d'intervention du plan façades figurant en annexe ainsi que le cahier de préconisations,

.AUTORISE le Maire à signer tous documents permettant la mise en œuvre de la convention

.DIT que les crédits sont suffisants

Monsieur le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte et informe que conformément à l'article R421-1 à R 421-7 du Code de Justice administrative le Tribunal Administratif de Pau peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération dans un délai de deux mois à compter de sa publication et transmission aux services de l'Etat. Le tribunal administratif de Pau peut être saisi par l'application informatique « Télécours citoyens » accessible via le site Internet <http://telerecours.fr>

La Secrétaire de séance,
Isabelle CANTEGREIL.

Copies : Préfecture
Chrono – Dossier CM
Compta

Fait à Morcenx la Nouvelle, le 18/07/2024.

Le Maire,
Paul GARRERE.



Morcenx-la-Nouvelle



MAIRIE de SINGÈRES



**PROJET DE
CONVENTION D'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE
L'HABITAT – RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH-RU)
DU CENTRE-VILLE DE MORCENX-LA-NOUVELLE**

Période 2024-2029

Convention n°1



La présente convention est établie entre :

La Communauté de Communes du Pays Morcenais, co-maître d'ouvrage de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat – Renouvellement Urbain, représentée par son président Jérôme BAYLAC-DOMENGETROY,

La commune de Morcenx-La-Nouvelle, co-maître d'ouvrage de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat – Renouvellement Urbain, représentée par son maire, Paul CARRERE,

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 convention d'Opération de Revitalisation de territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation adoptée par la commune de Morcenx-La-Nouvelle le 20 octobre 2022, la communauté de communes du Pays Morcenais le 19 octobre 2022,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Communauté de communes du Pays Morcenais, collectivité co-maître d'ouvrage de l'opération, en date du 10 juillet 2024, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Commune de Morcenx-La-Nouvelle, collectivité co-maître d'ouvrage de l'opération, en date du 18 juillet 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 30 janvier 2024,

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



Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) du 22 mars 2024 au 22 avril 2024 à ... 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	5
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.	7
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	7
1.1. Dénomination de l'opération	7
1.2. Périmètres et champs d'intervention	7
Chapitre II – Enjeux de l'opération.	8
Article 2 – Enjeux	8
Chapitre III – Description du dispositif et des objectifs de l'opération.	9
Article 3 – Volets d'action	9
3.1. Volet urbain	9
3.2. Volet foncier	10
3.3. Volet immobilier	12
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	13
3.5. Volet copropriété en difficulté	15
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	15
3.7 Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	17
3.8 Volet social	18
3.9. Volet patrimonial	20
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	21
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 Région Nouvelle-Aquitaine	25
5.3. Financements des collectivités	25
5.4. Autre dispositif financier concourant à améliorer la solvabilité des ménages : \$AÇICAP PROCIVIS Aquitaine Sud	26
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation	27
Article 6 – Conduite de l'opération	27



6.1. Pilotage de l'opération	27
6.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	27
6.1.2. Instances de pilotage.....	28
6.2. Suivi-animation de l'opération	28
6.2.1. Équipe de suivi-animation	28
6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....	29
6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	31
6.3. Évaluation et suivi des actions engagées	31
6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs	31
6.3.2. Bilans et évaluation finale	31
Chapitre VI – Communication.	32
Article 7 – Communication	32
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	33
Article 8 - Durée de la convention	34
Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	34
Article 10 – Transmission de la convention	34



Préambule

Crée en 1994, la Communauté de Communes du Pays Morcenais regroupe 6 communes et compte 9 370 habitants.

Morcenx-La-Nouvelle, qui compte 4 976 habitants, en est la commune centre. Lauréate du dispositif Petites Villes de Demain, elle s'est engagée, avec la Communauté de Communes du Pays Morcenais, dans une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) : le périmètre de son centre bourg est en effet au cœur d'enjeux de revitalisation, notamment en matière d'habitat.

La commune de Morcenx-La-Nouvelle est issue de la fusion survenue au 1^{er} Janvier 2019 de quatre anciennes communes, Arjuzanx, Garrosse, Morcenx et Sindères.

A l'origine concentrée autour du vieux-bourg originel, l'ancienne commune de Morcenx a connu deux périodes « d'âge d'or », avec l'arrivée du train au milieu du XIX^{ème} siècle puis l'installation d'une centrale thermique d'EDF à proximité de la commune dans les années 1960.

L'arrivée du train en 1854 via la ligne ferrée Bordeaux-Bayonne, et la construction à Morcenx d'une gare d'embranchement de la ligne de Mont-de-Marsan, serviront de base et de point d'ancrage à la constitution de la ville nouvelle de Morcenx, autour de la gare, et d'une activité florissante autour du chemin de fer, de l'industrie du bois et des produits résineux. Ces activités déclineront progressivement à partir des années 1930 pour disparaître totalement dans les années 1970-80.

A partir des années 1960, Morcenx connaîtra un second âge d'or avec l'implantation à proximité de la commune de la centrale électrique d'EDF, utilisant les ressources du gisement de lignite situé à cheval sur les communes d'Arjuzanx et de Beylongue, et avec elle près de 600 emplois.

Avec la présence de la centrale et de ses nombreux emplois, la commune connaîtra une forte expansion en matière d'habitat et d'équipements : collège, piscine, équipements sportifs, centre de formation des apprentis, lycée...

L'arrêt de l'activité d'EDF en 1992 et le départ des quelques 600 salariés marqueront pour la commune, et plus particulièrement pour son centre-ville, le début d'une lente déprise, accentuée par l'activité moindre de la gare de Morcenx, en accueil voyageurs et en transit de marchandises.

Le contexte économique fragile et le déficit d'intérêt pour l'habitat en centre-ville ont contribué à la paupérisation du centre-ville de Morcenx et à la concentration d'une population aux revenus plus modestes et socialement vulnérable.

Dans le cadre de l'élaboration de son plan de référence, en 2021, la commune a défini un programme d'action sur le volet habitat et une stratégie de reconquête du centre-ville de la commune par la mise en place d'actions et de dispositifs suivants :

- Lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil en mettant en place un permis de louer sur le centre-ville de la commune
- Engager une opération de ravalement des façades sur les secteurs clefs du centre-ville par un dispositif incitatif
- Soutenir l'amélioration du parc de logements privés sur la commune via une opération de type Opération d'Amélioration Programmée de l'Habitat (OPAH)
- Etudier la requalification urbaine de deux îlots emblématiques du centre-ville autour de la place Aristide Briand (Volet Renouvellement Urbain - RU)



Dans ce cadre, la présente convention a pour objet la formalisation de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU) du centre-ville de Morcenx-La-Nouvelle.

Cette convention prévoit la définition des objectifs et des montants de participation des collectivités et des institutions à l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU) du centre-ville de Morcenx-La-Nouvelle.

Cette convention prévoit également la définition des modalités d'articulation des actions et des dispositifs connexes à cette opération OPAH-RU du centre-ville de Morcenx-La-Nouvelle :

- Permis de Louer
- Opération façade
- Volet Renouvellement Urbain – Requalification des Ilots Nord et Sud de la place Aristide Briand. Ce volet sera prochainement intégré dans le périmètre d'une concession d'aménagement, avec d'autres interventions programmées sur les espaces publics à enjeux du centre-ville.

Cette convention d'OPAH-RU prévoit les modalités d'articulation et de concertation entre les futurs opérateurs du programme OPAH sur le centre-ville et du volet Renouvellement Urbain sur les îlots urbains prioritaires via la concession d'aménagement.

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 du Pays Morcenais, la Commune de Morcenx-La-Nouvelle, l'État et l'ANAH décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouveau Urbain (OPAH-RU) dans le centre-ville de Morcenx-La-Nouvelle pour une durée de 5 ans sur la période 2024-2029.

1.2. Périmètres et champs d'intervention

La présente convention d'OPAH-RU s'applique sur le périmètre tel que repéré sur la cartographie ci-après :



Figure 1 - Périmètre OPAH-RU et Permis de louer



La liste des rues intégrées au périmètre de l'OPAH-RU est attachée en Annexe de la Convention.

L'ensemble des champs d'intervention de l'OPAH-RU s'appliquent à ce périmètre.

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

La commune de Morcenx-La-Nouvelle constitue le pôle de vie principal du territoire intercommunal du Pays Morcenais avec la présence de nombreux équipements, scolaires (collège, lycée, centre de formation), culturels et associatifs, ainsi que des services publics et marchands.

Les derniers recensements produits (jusqu'en 2019) font état d'un territoire en fragilité démographique, qui perd des habitants aussi bien dans sa commune centre que sur la globalité du territoire intercommunal.

Cependant, les dernières évolutions socio-démographiques post Covid, encore non objectivées par les données de l'INSEE, laissent apparaître des dynamiques et des tendances nouvelles sur le marché de l'immobilier, la recherche de proximité, les besoins en transports en commun ou encore les besoins en proximité avec les professionnels de santé.

Sur tous ces aspects, le centre-ville de Morcenx-La-Nouvelle concentre des atouts majeurs afin d'offrir un cadre de vie en conformité avec de nouvelles aspirations liées à un cadre de vie plus apaisé et attirer de nouvelles populations actives, jeunes ou moins jeunes.

La mise en valeur et l'accessibilité renforcée du centre-ville par des actions concomitantes définies dans le plan de référence sur les espaces publics, les conditions et les modes de déplacements, et via cette OPAH-RU, d'actions ciblées sur le volet habitat et l'embellissement des façades, constitue l'opportunité d'impulser une attractivité nouvelle sur le territoire intercommunal en agissant sur son centre névralgique.

Outre ces aspects de polarité sur le territoire intercommunal, le périmètre du centre-ville de Morcenx-La-Nouvelle présente également une structure urbaine atypique, avec un ordonnancement des voiries en damier offrant dans le tissu urbain du centre-ville de vastes emprises publiques et de nombreux jardins privatifs et espaces végétalisés de respiration.

Ainsi, le renouvellement amorcé en centre-ville représente l'opportunité de valoriser les qualités résidentielles du centre de Morcenx-La-Nouvelle et de proposer un habitat de qualité en phase avec les besoins émergents en proximité et en espaces urbains apaisés.

En parallèle des réflexions globales engagées sur l'accessibilité et les conditions de déplacement dans le centre-ville de Morcenx-La-Nouvelle, les enjeux prioritaires de l'opération OPAH-RU seront les suivants :

- La lutte contre l'habitat indigne via l'utilisation du permis de louer
- La résorption de l'habitat vacant et/ou très dégradé
- L'impulsion d'une dynamique de revitalisation du centre-ville via des dispositifs incitatifs
- La lutte contre la précarité énergétique et la réduction du taux d'effort énergétique des ménages les plus modestes
- Développer une offre locative privée attractive dans le centre-ville de Morcenx-La-Nouvelle
- Mettre en valeur du patrimoine bâti ancien et de l'identité du centre-ville de Morcenx-La-Nouvelle
- Requalifier les deux îlots urbains situés de part et d'autre de la place Aristide Briand



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

L'intervention sur l'habitat privé transcrite au travers de cette OPAH-RU s'inscrit dans la volonté d'impulser une dynamique nouvelle dans le centre-ville de Morcenx-La-Nouvelle, d'accompagner les réaménagements programmés de l'espace public ainsi que de valoriser les qualités résidentielles du centre-ville au travers des objectifs suivants :

- Renforcer et diversifier l'offre en logements locatifs dans le centre-ville
- Encourager l'amélioration énergétique et le confort des logements du centre-ville
- Valoriser le patrimoine bâti et la qualité résidentielle du centre-ville

Article 3 – Volets d'action

Le programme d'action de l'OPAH-RU 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 copropriété en difficulté
6. Volet énergie et précarité énergétique
7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat
8. Volet social
9. Volet patrimonial et environnemental

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

La commune de Morcenx-La-Nouvelle a finalisé en Novembre 2021 son plan de référence qui prévoit une action articulée autour de trois axes pour son projet urbain, comprenant les objectifs stratégiques suivants :

1. *Morcenx, ville connectée* :
 - o Réaménagement et requalification des abords de la gare
 - o Améliorer les connexions entre les différents bourgs constitutifs de la commune nouvelle
 - o Soutenir l'offre de services sur le territoire
2. *Morcenx, la « Cité Idéale »*
 - o Valoriser le patrimoine architectural et urbain du centre-ville
 - o Réinvestir et apaiser les espaces publics du centre-ville
 - o Soutenir les déplacements doux dans le centre-ville



3. Morcenx, centre-ville dynamisé

- Conforter la fonction économique et marchande du centre-ville
- Soutenir l'offre en logement et son adaptation à la demande
- Contribuer à améliorer l'offre du parc de logements privés
- Agir sur les îlots urbains Nord et Sud de la place A. Briand



Figure 2 - Extrait du Plan de Référence de Morcenx-La-Nouvelle – Synthèse cartographique des différents objectifs stratégiques du projet urbain

3.1.2 Objectifs

Les objectifs de cette OPAH-RU sur le volet urbain sont d'encourager à l'amélioration de l'habitat sur les logements du centre afin de générer un regard nouveau sur la perception du centre-ville de la commune, de proposer une offre résidentielle attractive et d'avancer de concert avec la réhabilitation programmée des espaces publics :

- Lutte contre l'habitat indigne
- Résorption de la vacance
- Traitement de l'habitat dégradé
- Traitement des façades
- Mise en valeur du patrimoine bâti

La réalisation des objectifs de l'OPAH-RU sera appréciée au regard de sa complémentarité avec les objectifs du projet urbain du centre-ville et le réaménagement des espaces publics.

Indicateurs de résultat pour le volet urbain :

Cartographie des aménagements urbains réalisés, identifiant les immeubles traités dans le cadre de l'OPAH-RU et permettant de saisir leur participation aux projets urbains globaux.

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

Dans le cadre de l'élaboration du plan de référence, deux îlots urbains, situés de part et d'autre de la place Aristide Briand, furent identifiés en vue d'étudier leur requalification.

Par leur position centrale dans la trame urbaine du centre-ville, ces deux îlots constituent le point de départ du front bâti qui assure la continuité urbaine et la perspective entre le parvis de la gare et l'église, via la place arborée Aristide Briand.

Ces deux îlots ont été constitués au fil du temps de bâtis relativement hétérogènes dans leur composition, et d'une progression des constructions légères et de la minéralisation des cœurs d'îlots.

Ces îlots présentent aujourd'hui des signes de dégradation, plus ou moins avancés, selon les bâtis en présence, une concentration de logements vacants de longue durée, ainsi que, pour un immeuble en particulier, un état très avancé de dégradation qui impliquera la démolition de celui-ci.



L'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU, engagée à l'automne de 2022, a permis de préciser les modalités opérationnelles d'intervention sur ces deux îlots et d'identifier les unités foncières à maîtriser à terme pour la collectivité.

A ce titre, la commune de Morcenx-La-Nouvelle a missionné en Mai 2023 une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour la définition d'une opération d'aménagement portant sur la revitalisation du centre-ville de la commune, autour du réaménagement et de la réhabilitation de secteurs stratégiques du centre-ville, dont font partie ces deux îlots.

Ainsi, l'intervention de la collectivité sur ces deux îlots, constitutifs du volet Renouvellement Urbain (RU) de cette OPAH, sera effectuée via une concession d'aménagement. De ce fait, le concessionnaire sera pleinement intégré dans le comité de pilotage de cette OPAH-RU et participera aux différents bilans et réunions de l'opération.

3.2.2 Objectifs

L'OPAH-RU constitue le cadre d'action global à l'échelle du centre-ville sur le volet habitat et l'outil fédérateur des différents acteurs intervenants sur cette thématique et des actions menées.

Le recours à l'outil concession d'aménagement permet la déconnexion opérationnelle et calendaire de la requalification de ces deux îlots, menée sur le très long terme, et l'intervention immédiate à venir durant les cinq prochaines années sur l'amélioration de l'habitat via l'OPAH.

Ces deux opérations seront néanmoins menées en concertation étroite, via le pilotage de la collectivité, entre les futurs opérateurs de la concession d'aménagement et animateurs de l'OPAH.

Indicateurs de résultat pour le volet foncier :

- Nombre de contacts et de visites réalisées pour les immeubles et unités foncières stratégiques sur ces deux îlots prioritaires
- Nombre de procédures initiées dans le cadre de la concession d'aménagement



- Nombre et montants des acquisitions réalisées

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

Le déploiement d'une offre immobilière de qualité dans le centre-ville, par l'incitation à la réalisation de projets globaux de réhabilitation pour les biens vacants de longue durée ainsi que l'encouragement à la rénovation du parc locatif privé, doivent permettre de rehausser le confort d'habitat dans le centre-ville, à résorber la présence de logement indécents voire indignes mais également de conforter la qualité résidentielle du centre-ville pour pouvoir répondre aux besoins émergents en logements sur le territoire.

Le centre-ville de Morcenx-La-Nouvelle présente un taux de vacance relativement modéré sur le centre-ville, à hauteur de 8.7%, correspondant à 35 logements vacants à date du rendu de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU, en mai 2023. Néanmoins, cette vacance est en majorité structurelle, de longue durée, avec des ensembles bâtis présentant une dégradation avancée. Cette vacance fait écho à une tension certaine sur le marché locatif, sur le parc privé comme sur le parc social, avec une forte tension sur l'accès à de petites typologies de logement (T2 principalement).

Sur le parc de logements constitutif du centre-ville, près des $\frac{3}{4}$ sont à vocation locative. Selon le diagnostic réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, près de 20% des logements locatifs occupés du centre-ville présentent un niveau de dégradation moyen à élevé, avec pour certains d'entre-deux, des atteintes au règlement de décence et voir à la salubrité.

L'équipe opérationnelle et les services de la collectivité devront donc s'assurer que chaque programme engagé dans le cadre de l'OPAH-RU puisse correspondre aux capacités et aux besoins des ménages du territoire et permette le développement d'une offre locative adaptée et de qualité.

Afin de soutenir la dynamique d'amélioration des logements de propriétaires privés en centre-ville, le volet immobilier de l'OPAH-RU 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-RU 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-RU (ANAH et Commune) 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.

L'animation d'un réseau immobilier

Afin de favoriser l'investissement dans le centre-ville de Morcenx-La-Nouvelle, l'équipe opérationnelle assurera une communication régulière autour du programme de l'OPAH-RU 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.

3.3.2 Objectifs

L'objectif, en termes de logements locatifs conventionnés sociaux situés dans les périmètres définis ci-avant, est de traiter **15 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 logements rénovés ;
- 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 de l'intermédiation locative dans les locations conventionnées

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

L'étude Pré-Opérationnelle d'OPAH-RU a permis de mettre en évidence un nombre significatif d'habitat locatifs dégradés occupés (60 logements) et de situations potentielles d'infraction aux règles de décence. De plus, la présence de marchands de sommeil sur le territoire communal et plus particulièrement sur le centre-ville est avérée.

De ce fait, les collectivités en co-maitrise d'ouvrage ont fait le choix d'instaurer, sur le périmètre de l'OPAH-RU, un permis de louer sous le régime d'autorisation préalable.

La Communauté de communes du Pays Morcenais, via une convention, délègue la mise en oeuvre du dispositif à la Commune de Morcenx-La-Nouvelle, qui en a fait la demande.

La gestion du dispositif sera confiée en délégation à l'opérateur en charge de l'OPAH-RU.

Ainsi, via le pilotage de la collectivité, l'opérateur se verra confier la gestion de ce dispositif en lien avec les services partenaires à associer à cette démarche afin d'assurer la bonne transmission des mouvements de locataires, la réception des dossiers déposés par les propriétaires par les services de la collectivité ainsi que le volet communication et information autour du dispositif : service habitat de la collectivité, partenaires sociaux (CAF, MSA), service des eaux, agences immobilières.

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH a également mis en évidence la présence de logements de propriétaires occupants présentant des signes extérieurs d'obsolescence du confort thermique ou de dégradation globale avancée (20 logements).

Les logements de propriétaires occupants sont largement minoritaires dans le périmètre du centre-ville, néanmoins cette population joue un rôle essentiel dans la dynamique et la vie du centre-ville.

L'équipe opérationnelle aura à charge de répondre aux enjeux identifiés dans ce volet en le déclinant de la manière suivante.

Le repérage des situations

L'OPAH-RU sera le cadre d'action en matière de traitement de l'habitat indigne et très dégradé sur les centres-bourgs des deux communes. 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-RU 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.

L'animation du dispositif Permis de Louer

L'opérateur de l'OPAH-RU aura en charge l'animation du permis de louer, qui comprend les postes suivants :

- Communication et information du public et des partenaires
- Lien avec les partenaires sur le repérage et le contrôle des mouvements locatifs et prise en compte des dépositions de propriétaires (visites à réaliser sous un délai d'un mois)
- Visites et rédaction des comptes rendus de visites
- Suivi et bilans du dispositif

La collectivité demeure l'autorité de référence du dispositif. En effet celle-ci procède à l'adressage des courriers aux propriétaires dans le cadre de l'instruction des dossiers tout comme elle prend attache avec les services de l'état du département dans le cas de manquements avérés au régime d'autorisation préalable et de recours à d'éventuelles amendes : omission de dépôt de demande d'autorisation préalable, omission répétée, location d'un bien en dépit d'une décision de rejet de demande d'autorisation motivée.

La communauté de communes Pays Morcenais prend en charge le financement du dispositif permis de louer. Celui-ci est estimé à un montant annuel de 18 000€ HT, soit une enveloppe de 90 000€ HT pour les cinq ans d'opération OPAH-RU.

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Montant prévisionnel (HT) : Suivi-animation du permis de louer	18 000 €	18 000 €	18 000 €	18 000 €	18 000 €	90 000 €

Un accompagnement à la requalification des immeubles dégradés

L'OPAH-RU sera le cadre pour engager la requalification des immeubles les plus dégradés. Le principe clé est la mobilisation des aides incitatives permises par l'ANAH et la municipalité dans le cadre de l'OPAH-RU.



Il s'agira par la suite d'aider directement les propriétaires bailleurs et occupants s'engageant dans des travaux permettant d'éradiquer les situations d'habitat très dégradés ou indigne sur le territoire : travaux lourds sur logement indigne ou très dégradé occupé et travaux de réhabilitation globale sur un ou plusieurs logements vacants.

Afin de favoriser la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, la communauté de communes Pays Morcenais participera à hauteur de :

- **20%** du montant de travaux subventionnables par l'Anah les dossiers Ma Prime Logement Décent de **propriétaires occupants.**
- **35%** du montant de travaux subventionnables par l'Anah les dossiers LHI/Dégradation Lourde de **propriétaires bailleurs.**

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 3.8.

3.4.2 Objectifs

L'OPAH-RU vise le traitement de **6 logements au titre de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé** dans le centre-ville de Morcenx-La-Nouvelle :

6 logements dont :

- 5 logements de propriétaires bailleurs pour des dossiers de travaux lourds
- 1 logement de propriétaire occupant pour des dossiers Ma Prime Logement Décent

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

- Nombre de visites réalisées suite à un signalement fait au PDLHI
- Nombre de logements sortis de dégradation lourde (PO/PB)
- Bilans et évaluations du dispositif permis de louer

3.5. Volet copropriété en difficulté

3.5.1. Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle n'a pas mis en évidence de problématique structurelle majeure concernant les copropriétés au sein du centre-ville. Néanmoins, l'équipe opérationnelle devra assurer une veille sur ce volet et être l'interlocuteur des syndicats de copropriétés ou conseils syndicaux qui souhaiteraient être conseillés sur un éventuel programme de travaux et sur les aides mobilisables.

3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

Le centre-ville de Morcenx-La-Nouvelle présente la particularité d'être particulièrement « récent », comparé au reste des centres urbains des communes landaises. En effet, le centre-ville est constitué dans son ensemble par le nouveau quartier de la Gare, édifié ex nihilo à la fin du 19^{ème} siècle suivant un plan d'ensemble orthogonal tourné vers la Gare. Néanmoins, la majorité des constructions du centre-ville possède une date



de construction inférieure aux années 1970, date d'entrée en vigueur des premières réglementations thermiques.

De plus, le centre-ville de Morcenx-La-Nouvelle est caractérisé par une population aux revenus beaucoup plus modestes comparativement au reste de la commune et plus globalement au département des Landes. Le centre-ville concentre également une proportion beaucoup plus élevée de ménages situés en dessous du seuil de pauvreté (22%, Filosofi 2017), logés pour partie dans le parc locatif privé.

Dans ces logements et plus globalement dans le centre-ville, l'amélioration de la performance énergétique constituerait un moyen décisif de réduire le taux d'effort énergétique des ménages et/ou de permettre à ceux-ci de revenir à un niveau de confort thermique minimal. L'objectif est de promouvoir un habitat durable et économe en énergie tout en améliorant le confort d'habitabilité des logements du centre-ville.

L'OPAH-RU s'attachera à encourager la réalisation de travaux d'amélioration énergétique cohérents et de favoriser l'approche globale (bouquet de travaux) de rénovation énergétique pour une amélioration significative.

3.6.1 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 de l'ANAH

L'équipe opérationnelle mobilisera le programme « Ma Prime Renov' Parcours Accompagné », en complément d'autres aides publiques ou privés. Elle aura notamment 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-RU (Aides de la Communauté de Communes, Certificats d'Economie d'Energie, Aides des Caisses de retraite, Aides et prêts de PROCIVIS...)

L'opérateur est titulaire de l'agrément MonAccompagnateurRénov. 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.

Un appui complémentaire de la communauté de communes Pays Morcenais

Afin de favoriser la lutte contre la précarité énergétique, la communauté de communes Pays Morcenais abondera les aides du programme Ma Prime Renov' Parcours Accompagné par le versement d'une prime d'un montant de :

- **3 000€ pour les Propriétaires Occupants (PO) aux revenus très modestes**
- **2 000€ pour les Propriétaires Occupants (PO) aux revenus modestes**

Une articulation avec l'Espace conseil PrécoRéno

L'opérateur travaillera en étroite collaboration avec l'Espace conseil PrécoRéno. L'Espace conseil Préco-Réno permet à tout particulier d'être conseillé, aidé, accompagné dans son projet de rénovation énergétique. Tout particulier conseillé par PrécoRéno 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 mais ayant besoin de conseils, celui-ci sera orienté vers l'Espace conseil PrécoRéno.

3.6.2 Objectifs

L'OPAH-RU vise le traitement de **24 logements au titre de la rénovation énergétique**, répartis de la manière suivante :

24 logements dont :

- **6 logements** de propriétaires occupants aux revenus très modestes
- **3 logements** de propriétaires occupants aux revenus modestes
- **15 logements** de propriétaires bailleurs

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

- Actions de mobilisation des propriétaires réalisées,
- Nombre et caractéristiques des ménages et des 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 Sérénité a été engagé,
- Évaluation des gains énergétiques réalisés,
- Coût moyen des travaux par logement (par type de travaux),

3.7 Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat



La commune de Morcenx-La-Nouvelle souscrit à la tendance généralisée au vieillissement de la population. En effet, en proportion, les populations de personnes âgées de 60 ans et plus sont en hausse constante sur les trois derniers recensements (2008, 2013 et 2019).

Cette tendance est toutefois moins prégnante sur le centre-ville de Morcenx-La-Nouvelle, où la représentativité des populations jeunes actives (25-39 ans) est plus forte que sur l'ensemble de la commune nouvelle (16% contre 12%).

Cette tendance s'explique par la typologie du parc de logement composant le centre-ville de Morcenx-La-Nouvelle, plus propice à la concentration en petites typologies de logement.

Par anticipation et comme évoqué en Article 2 – Enjeux, les publics seniors représentent une population disposée à réinvestir les centres-bourgs et centres-villes par la concentration, en ces lieux, de commerces et de services, de professionnels de santé, d'offre de transport et de petites typologies de logements.

Afin d'encourager la mise en conformité des logements du centre-ville de Morcenx-La-Nouvelle avec l'accueil du public sénior, l'OPAH-RU vise à l'accompagnement de 5 logements au titre des travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.

La mise en place de cette disposition se traduit par un accompagnement gratuit pour le propriétaire ou locataire à l'adaptation de son domicile et à l'accès aux subventions de programme gouvernemental « MaPrimeAdapt' ».

3.7.1 Descriptif du dispositif

Dans ce volet, il s'agira pour l'opérateur de mobiliser l'aide MaPrimeAdapt' en faveur de l'adaptation du domicile à la perte d'autonomie :

- Développer le repérage du besoin en lien avec les acteurs de terrain (commune, CIAS, Conseil Départemental, MLPH, Caisses de retraite...°
- Assurer l'accompagnement des propriétaires dans le respect de la réglementation (réalisation du diagnostic autonomie du logement, validation du dossier de demande de subvention, accompagnement montage financier, suivi et clôture de chantier, analyse ergothérapeute le cas échéant...)

3.7.2 Objectifs

L'OPAH-RU vise à l'accompagnement de **5 logements** au titre des travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.

3.8 Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

Le volet social constitue une action transversale à la réalisation des différents objectifs de l'OPAH-RU 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-RU 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-RU.



Pour les immeubles les plus dégradés, l'équipe opérationnelle mènera une démarche proactive auprès des propriétaires afin de les inciter à l'engagement de travaux avant tout engagement de procédures coercitives. Dans le cas d'un logement locatif, cette démarche de médiation devra conduire à l'établissement d'un diagnostic social du ménage occupant ainsi qu'à la sensibilisation du propriétaire aux besoins de travaux pour assurer la salubrité et la dignité du logement.

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 Collectivité 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, Éco-prêt à taux zéro, aides de la fondation Abbé Pierre, aides de la CAF ACTEE...).

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, 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 relogement 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.

3.8.2 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 relogement 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

3.9. Volet patrimonial

Le centre-ville de Morcenx-La-Nouvelle, outre sa composition urbaine ordonnancée témoignage de l'héritage de « Cité Idéale » poursuivi par ses concepteurs, se caractérise par une architecture singulière et riche de l'influence de plusieurs courants architecturaux et évolutions des enjeux de société : Architecture régionaliste, architecture industrielle, villas de villégiature, complexe municipal, architecture des années 1950, quartier des maisons Castor...

Même si le périmètre du centre-ville n'est concerné par aucun périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques, afin de mettre en valeur la richesse architecturale concentrée dans le centre-ville et soutenir la dynamique de revitalisation engagée en centre-ville via cette OPAH-RU, la municipalité a décidé de déployer une opération façade sur les avenues, voiries et espaces publics emblématiques du centre-ville :

- Avenue Foch
- Avenue Joffre
- Rue Salengro
- Rue Brémontier
- Place Aristide Briand

3.9.1 Descriptif du dispositif

Le règlement d'intervention de cette opération façade a été produit et est intégré en annexe de la présente convention. Un programme d'aides financières est proposé pour les propriétaires qui engagent des travaux de rénovation de façades. L'opérateur de l'OPAH-RU communiquera auprès des propriétaires et des porteurs de projets les éléments constitutifs de cette opération façade et intégrera les aides mobilisables dans les plans de financements prévisionnels.

L'opération de mise en valeur « plan façades » a pour objectif d'inciter les propriétaires privés à restaurer leurs immeubles en leur apportant une aide aux travaux sur :

- Les façades principales des immeubles donnant sur la voirie publique.
- La conservation de tous les éléments architecturaux et patrimoniaux.
- La restitution des parties dégradées, détruites ou endommagées, entrant dans la composition et le caractère architectural de l'édifice.
- Les avant toits, mais hors toitures.
- Les menuiseries : fenêtres, contrevents
- Les murs, murets, portails.



Les devantures commerciales.

Cette opération est adossée à une charte architecturale, constituant le cadre de référence de l'intervention des propriétaires afin d'aboutir à des ravalements et à des réhabilitations de façade en cohérence avec les typologies bâties du centre-ville et en harmonie sur le centre-ville.

Le périmètre de cette opération façade est exposé dans le règlement d'intervention en annexe. Celui-ci est resserré sur les espaces publics emblématiques du centre-ville : Avenue Foch, Avenue Joffre, Rue Salengro, Rue Brémontier, Place Aristide Briand.

La commune de Morcenx-La-Nouvelle prend en charge le financement de cette opération façade. Celle-ci est estimée à un montant annuel de 18 710€ HT, soit une enveloppe de 93 550€ HT pour les cinq ans d'opération OPAH-RU.

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Montant prévisionnel (HT) : Opération façade	18 710 €	18 000 €	18 000 €	18 000 €	18 000 €	93 550 €

3.10. Volet économique et développement territorial

À plusieurs égards, cette OPAH-RU participera à la dynamisation économique du territoire Morcenais tout comme elle contribuera à insuffler un renouveau dans le centre-ville et à véhiculer une image plus positive de celui-ci.

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. La sollicitation de ces nouveaux marchés de travaux aura des conséquences positives sur l'économie et sur l'emploi local.

Par ailleurs, l'OPAH-RU permettra de remettre sur le marché des logements aujourd'hui vacants, d'améliorer le confort des logements du centre-ville et par ce biais accueillir de nouvelles populations. Ce réinvestissement du centre contribuera à dynamiser 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 de ces quartiers.

L'équipe de suivi-animation s'engagera à sensibiliser les artisans locaux, les commerçants, professionnels de l'immobilier et établissements bancaires à tous ces enjeux.

3.10.1 Descriptif du dispositif

Une communication spécifique aux artisans locaux, aux commerçants, aux professionnels de l'immobilier et aux établissements bancaires sera mise en place dans le cadre du plan de communication global de l'OPAH-RU.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation



4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux de rénovation sont évalués à **30 logements**, répartis comme suit :

25 logements dont :

- 15 logements de propriétaires bailleurs
- 15 logements de propriétaires occupants
 - o 1 au titre des travaux lourds
 - o 9 au titre des travaux de rénovation énergétique globale
 - o 5 au titre des travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

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 » »

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Nombre de logements PO*	1	2	3	2	2	15
Dont LHI et TD*	-	-	-	-	-	-
Dont MaPrimeRénov' Sérénité*	-	2	2	2	2	9
Dont autonomie*	-	1	-	1	-	5
Nombre de logements PB*	3	3	3	3	3	15
Nombre de logements financés au titre de la VIR (le cas échéant)						
Nombre de logements financés au titre du DIF (le cas échéant)						
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages						
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

Envoyé en préfecture le 25/07/2024

Reçu en préfecture le 25/07/2024

Publié le 25/07/2024

ID : 040-200084713-20240718-2024_79B-DE





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.

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 634 772 €, selon l'échéancier suivant :

Anah	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	110 391 €	123 185 €	154 826 €	123 185 €	123 185 €	634 772 €
dont aides aux travaux	83 287 €	96 881 €	123 072 €	96 881 €	96 881 €	497 002 €
PO (total)	16 792 €	30 386 €	56 577 €	30 386 €	30 386 €	164 527 €
<i>dont PO Ma Prime Logement décent</i>	0 €	0 €	26 191 €	0 €	0 €	26 191 €
<i>dont PO MPR Parcours Accompagné</i>	13 594 €	27 188 €	27 188 €	27 188 €	27 188 €	122 346 €
<i>dont PO MPA</i>	3 198 €	3 198 €	3 198 €	3 198 €	3 198 €	15 990 €
PB	66 495 €	66 495 €	66 495 €	66 495 €	66 495 €	332 475 €
dont aides à l'ingénierie	27 104 €	26 304 €	31 754 €	26 304 €	26 304 €	137 770 €
Part fixe (50% du suivi-animation HT	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	75 000 €
plus part variable prime à l'accompagnement (= 600 € par logement travaux autonomie)	600 €	600 €	600 €	600 €	600 €	3 000 €
plus part variable prime à l'accompagnement (= 2000 € par logement PO travaux rénovation énergétique TMO et 1 600€ MO)	2 000 €	1 200 €	1 200 €	1 200 €	1 200 €	6 800 €
plus part variable prime à l'accompagnement (= 1600 € par logement PB travaux rénovation)	1 584 €	1 584 €	1 584 €	1 584 €	1 584 €	7 920 €
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)	7 920 €	7 920 €	11 920 €	7 920 €	7 920 €	43 600 €
plus part variable prime Mous (= 1450 € par ménage)	0 €	0 €	1 450 €	0 €	0 €	1 450 €



5.2. Financements de la Région Nouvelle-Aquitaine

5.2.1. Règles d'application

Le règlement d'intervention régional sur la stratégie en faveur de l'habitat prévoit, dans le cadre de l'action n°3 en faveur du développement de la ruralité et de l'amélioration de l'habitat privé, une participation sur le suivi-animation d'une OPAH à volet renforcé (RU) à hauteur de 10 000€/an pendant 5 ans, sans dépasser 20% du plan de financement.

5.2.2. Montants prévisionnels

Le montant prévisionnel de participation de la région Nouvelle-Aquitaine à la dépense en ingénierie relative à la conduite cette OPAH-RU est équivalente à 50 000€ soit 10 000€/an.

5.3. Financements des collectivités

5.3.1. Règles d'application

La Communauté de Communes du Pays Morcenais participera au financement de :

- Aides aux travaux OPAH-RU : Propriétaires Bailleurs et Propriétaires Occupants
- Suivi-Animation de l'OPAH comprenant également le suivi du dispositif permis de louer.

La Commune de Morcenx-La-Nouvelle interviendra sur le financement de la mise en oeuvre du plan façade.

5.3.2 Montants prévisionnels

- Aides aux travaux propriétaires occupants et propriétaires bailleurs

La Communauté de Communes du Pays Morcenais s'engage à financer les dépenses d'aides aux travaux en complément des aides de l'ANAH.

- 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 applicables à la date de signature de la présente convention, selon la typologie de dégradation et la taille des logements.

Modalité d'intervention :

- 5 logements en dégradation lourde
- 10 logements en dégradation moyenne ou transformation d'usage

Montant réservé de 224 750 € correspondant à l'amélioration de 15 logements.

- PO Ma Prime Logement Décent :

Modalité d'intervention :

- 20% du montant HT des travaux subventionnables (10 000 € max par logement)

Montant réservé de 10 000 € correspondant à l'amélioration de 1 logement.

- PO Ma Prime Rénov' Sérénité :

Modalité d'intervention :

- 2 000 € par logement pour un ménage modeste



- 3 000 € par logement pour un ménage très modeste
Montant réservé de 24 000 € correspondant à l'amélioration de 9 logements.

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	47 617 €	50 283 €	60 283 €	50 283 €	50 284 €	258 750 €
PB	44 950 €	44 950 €	44 950 €	44 950 €	44 950 €	224 750 €
PO MPR Sérénité	2 667 €	5 333 €	5 333 €	5 333 €	5 334 €	24 000 €
PO LHI	0 €	0 €	10 000 €	0 €	0 €	10 000 €

b) Financement du suivi-animation de l'opération

L'estimation globale du volet suivi/animation de l'OPAH-RU équivaut à 104 370 € HT. Le coût pris en charge par les partenaires, ANAH et Région Nouvelle-Aquitaine, équivaut à 79 350 € HT. Le coût restant à charge pour la collectivité maître d'ouvrage, la Communauté de Communes du Pays Morcenais, équivaut à 25 020 € HT soit un coût annuel de 5 004 € HT sur les cinq ans d'opération.

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnel ingénierie	5 004 €	5 004 €	5 004 €	5 004 €	5 004 €	25 020 €

5.4. Autre dispositif financier concourant à améliorer la solvabilité des ménages : SACICAP PROCIVIS Aquitaine Sud

Par convention passée avec l'Etat en 2023, les SACICAP se sont engagées avec les « Missions sociales » à favoriser le financement des logements des ménages modestes et très modestes des propriétaires occupants.

5.4.1. Les Missions Sociales

- Le constat : actuellement, les subventions de l'Anah, de la Commune de Morcenx-La-Nouvelle, 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.
- les SACICAP favorisent ainsi 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 concernées 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.

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



La SACICAP PROCIVIS Aquitaine Sud propose à la commune de Morcenx-La-Nouvelle 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 Commune de Morcenx-La-Nouvelle 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 charge¹ 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.

5.4.3. 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,
- Les travaux liés aux copropriétés dans le cadre du dispositif « Habiter Mieux Copropriété »

5.4.4. Engagement de PROCIVIS

Une enveloppe de 200 000 € sera affectée selon les besoins de l'OPAH-RU de la commune de Morcenx-La-Nouvelle. Cette enveloppe pourra être réévaluée en cas de besoin.

Dans un souci d'efficacité financière, la Région Nouvelle Aquitaine et les PROCIVIS en Nouvelle Aquitaine 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 Nouvelle Aquitaine, gestionnaire des fonds CARTTE et pour faciliter le financement des propriétaires occupants de la commune de Morcenx-La-Nouvelle 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 et 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

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



La commune de Morcenx-La-Nouvelle sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires et dispositifs déclinés : OPAH-RU, Concession d'Aménagement, Permis de Louer, Plan façade. 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 :

- Du Maire de Morcenx-La-Nouvelle
- Des conseillers municipaux en charge du suivi de l'OPAH-RU ;
- Du Président de la Communauté de communes ;
- Du Directeur général des Services de la Communauté de communes ;
- Du Chef de projet Petites Villes de Demain du territoire
- De la délégation de l'Anah des Landes ;
- De l'opérateur OPAH-RU
- De l'opérateur de la concession d'aménagement
- D'un représentant de l'espace Conseil PrécoRéno
- D'un représentant de Procivis Aquitaine Sud

Chaque comité de pilotage sera précédé et préparé lors d'un comité technique.

6.2. Suivi-animation de l'opération

6.2.1. Équipe de suivi-animation

La commune de Morcenx-La-Nouvelle a recours à un prestataire pour assurer la coordination de l'animation et du suivi de l'OPAH-RU.

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, en particulier les dispositifs d'OPAH-RU,
- Une maîtrise de l'application de la réglementation de l'ANAH
- Une connaissance et maîtrise des dispositifs d'interventions coercitifs en lien avec le code de la santé publique, le code de la construction et de l'habitation et le code de l'urbanisme,
- 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 compétences techniques portant sur le bâti ancien, sa performance énergétique, son architecture, ses possibilités de réhabilitation (amélioration du confort, sortie d'insalubrité, restructuration d'îlots) et d'adaptation au handicap,



- 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).
- Des connaissances en fiscalité de l'immobilier (défiscalisation, transmissions de patrimoine...)
- Des capacités à animer un dispositif permis de louer : réalisation des visites des logements, évaluation des logements au regard des textes de références (décret décence, RSD, insalubrité...), rédaction de compte-rendu de visites
- Des capacités à animer une opération façade : information et conseil des propriétaires, instruction des dossiers, visites après travaux

6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Pendant les cinq 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 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...) 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, évaluation énergétique, etc.) ;
 - 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 est agréé Mon Accompagnateur Rénov'. 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'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'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 ;

La mise en œuvre du volet renouvellement urbain

- L'opérateur de la concession d'aménagement sera associé aux bilans annuels et intermédiaires de suivi de l'OPAH-RU. Inversement, l'opérateur de l'OPAH-RU sera tenu informé de l'état d'avancement du projet urbain sur les deux îlots place Aristide Briand et pourra être associé autant que de besoin.

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 de la Mairie de Morcenx-La-Nouvelle ;
- Les services de la Communauté de communes ;
- Les différents services instructeurs des demandes de subvention (Anah, Commune, Communauté de communes) ;
- Les services en charge des procédures coercitives (Permis de Louer) ;
- 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 Préco-Réno

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 (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... ;
- Sur le volet renouvellement urbain : l'opérateur de la concession d'aménagement exposera l'avancement dans le traitement des deux îlots prioritaires, les négociations foncières, la mise en œuvre des procédures coercitives, les modalités de recyclage foncier, le relogement des occupants, ... ;
- 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 6/18/30/42/54 : présentation du bilan semestriel**
- **Mois 12/24/36/48/60 : 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 commune de Morcenx-La-Nouvelle sous format informatique.

Par ailleurs, **le prestataire assurera 3 réunions supplémentaires en présence du Comité de Pilotage :**

- **Mois 1 : réunion de lancement avec présentation des objectifs et des modalités d'intervention ;**
- **Mois 30 : bilan de l'OPAH à mi-parcours ;**
- **Mois 60 : 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 délégué 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 délégué 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-RU, 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 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du jj/mm/aaaa (date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire) au jj/mm/aaaa.

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, à la plate-forme Préco-Réno, 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 xxxx exemplaires à xxxxxxxx, le xxxx

Pour les maitre d'ouvrages,

Pour l'Etat,

Pour l'Agence nationale de l'habitat,

Autres partenaires

Envoyé en préfecture le 25/07/2024

Reçu en préfecture le 25/07/2024

Publié le 25/07/2024

ID : 040-200084713-20240718-2024_79B-DE





ANNEXE N°1 : Périmètre OPAH-RU et permis de louer

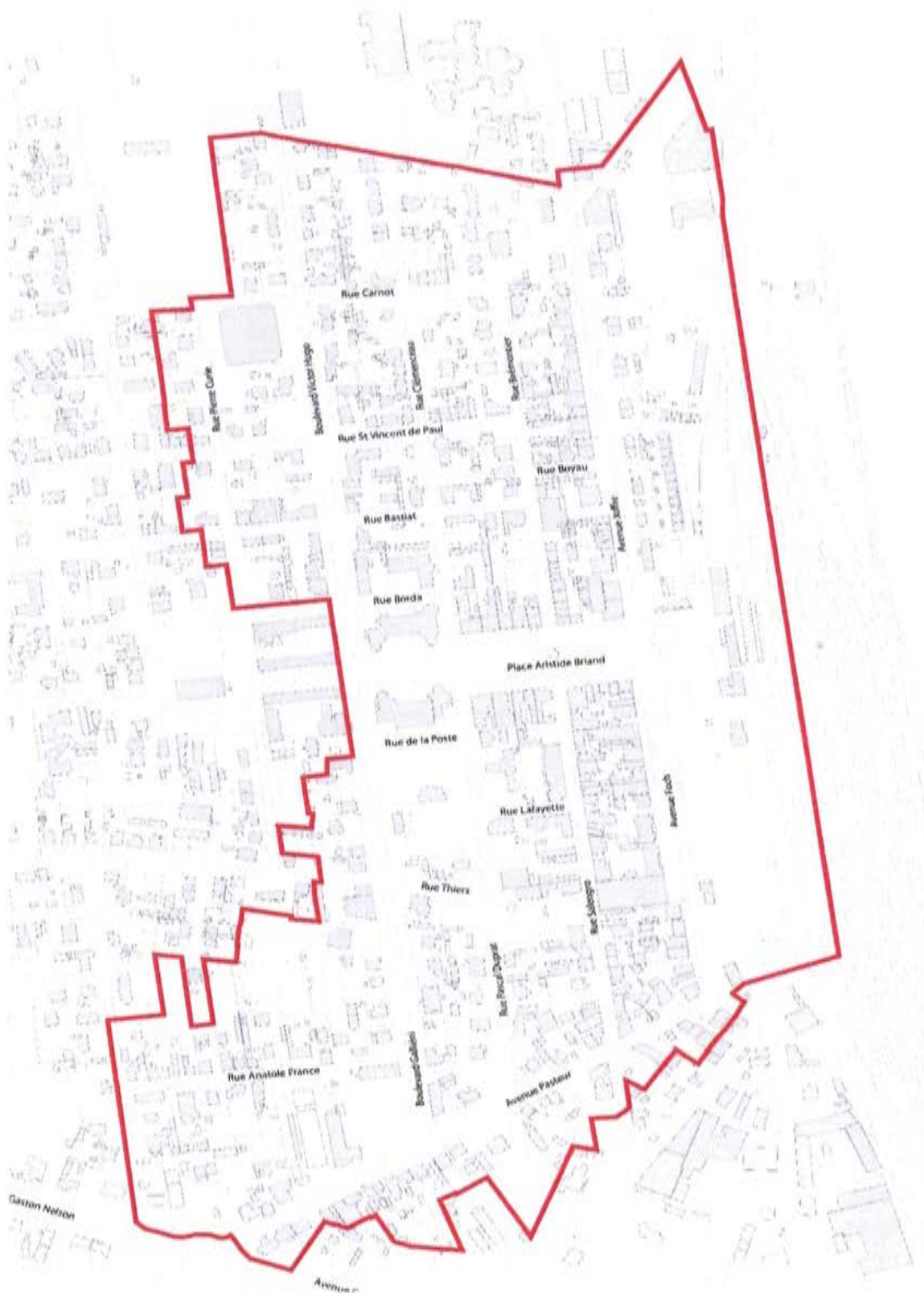
ANNEXE N°2 : Liste des parcelles et adresses intégrées dans le périmètre OPAH-RU et permis de louer

ANNEXE N°3 : Règlement d'intervention façade

ANNEXE N°4 : Projet de règlement d'intervention du permis de louer.



ANNEXE N°1 : Périmètre OPAH-RU et permis de louer





ANNEXE N°2 : Liste des parcelles et adresses intégrées dans le périmètre OPAH-RU et permis de louer

Section et n° Cadastral	N° Voirie	Adresse
AA0106	14	BD GALLIENI
AA0108	12	BD GALLIENI
AA0109	8	BD GALLIENI
AA0111	6	BD GALLIENI
AA0119	3	RUE FREDERIC BASTIAT
AA0120	25	RUE FREDERIC BASTIAT
AA0121	21	RUE FREDERIC BASTIAT
AA0122	15	RUE FREDERIC BASTIAT
AA0123	8	RUE BORDA
AA0124	6	RUE BORDA
AA0125		LA GARE(SUD)
AA0126	5	BD VICTOR HUGO
AA0127	7	BD VICTOR HUGO
AA0128	7	RUE FREDERIC BASTIAT
AA0129	3	RUE GEORGES CLEMENCEAU
AA0130	2	BD VICTOR HUGO
AA0132	24	PL ARISTIDE BRIAND
AA0133	24	PL ARISTIDE BRIAND
AA0134	24	PL ARISTIDE BRIAND
AA0135	6	RUE GEORGES CLEMENCEAU
AA0136	20	PL ARISTIDE BRIAND
AA0137	12	PL ARISTIDE BRIAND
AA0138	1	RUE BREMONTIER
AA0139	14	PL ARISTIDE BRIAND
AA0140	18	PL ARISTIDE BRIAND
AA0141		RUE BREMONTIER
AA0142	8	RUE GEORGES CLEMENCEAU
AA0143		LA GARE - MORCENX
AA0144	5	RUE FREDERIC BASTIAT
AA0145	3	RUE FREDERIC BASTIAT
AA0146	9	RUE BREMONTIER
AA0147	13	RUE MAURICE BOYAU
AA0148	28	RUE BREMONTIER
AA0149	11	RUE MAURICE BOYAU
AA0151	3	RUE MAURICE BOYAU
AA0152	24	RUE BREMONTIER
AA0153		LA GARE - MORCENX
AA0154		LA GARE - MORCENX
AA0155		LA GARE - MORCENX
AA0156		LA GARE - MORCENX



AA0157	15	AV JOFFRE
AA0158		LA GARE - MORCENX
AA0159	17	AV JOFFRE
AA0160	15	AV JOFFRE
AA0161		LA GARE - MORCENX
AA0162	15	AV JOFFRE
AA0163	13	AV JOFFRE
AA0164	11	AV JOFFRE
AA0165	9	AV JOFFRE
AA0166		LA GARE - MORCENX
AA0167		LA GARE - MORCENX
AA0168		LA GARE - MORCENX
AA0169	18	RUE BREMONTIER
AA0172	20	RUE BREMONTIER
AA0174	14	RUE BREMONTIER
AA0175	12	RUE BREMONTIER
AA0176	10	RUE BREMONTIER
AA0177	3	AV JOFFRE
AA0178	8	RUE BREMONTIER
AA0179	6	RUE BREMONTIER
AA0180	4	RUE BREMONTIER
AA0181	2	RUE BREMONTIER
AA0182	10	PL ARISTIDE BRIAND
AA0183	8	PL ARISTIDE BRIAND
AA0184		LA GARE - MORCENX
AA0185	10	PL ARISTIDE BRIAND
AA0186	2	RUE BREMONTIER
AA0187	2	RUE BREMONTIER
AA0188	1	AV JOFFRE
AA0189	6	PL ARISTIDE BRIAND
AA0190	4	AV FOCH
AA0191	6	AV FOCH
AA0192	8	AV FOCH
AA0193	7	PL ARISTIDE BRIAND
AA0196	3	RUE ROGER SALENGRO
AA0197	5	RUE ROGER SALENGRO
AA0198	7	RUE ROGER SALENGRO
AA0199	22	AV FOCH
AA0200	24	AV FOCH
AA0201	26	AV FOCH
AA0202	13	RUE ROGER SALENGRO
AA0203	15	RUE ROGER SALENGRO
AA0204	28	AV FOCH



AA0205		LA GARE - MORCENX
AA0206	30	AV FOCH
AA0207	19	RUE ROGER SALENGRO
AA0208	21	RUE ROGER SALENGRO
AA0209	23	RUE ROGER SALENGRO
AA0210	25	RUE ROGER SALENGRO
AA0211	36	AV FOCH
AA0212	38	AV FOCH
AA0213	27	RUE ROGER SALENGRO
AA0214	40	AV FOCH
AA0215	33	RUE ROGER SALENGRO
AA0216	33	RUE ROGER SALENGRO
AA0217	37	RUE ROGER SALENGRO
AA0218		LA GARE - MORCENX
AA0219	48	AV FOCH
AA0220	47	RUE ROGER SALENGRO
AA0221	52	AV FOCH
AA0222	49	RUE ROGER SALENGRO
AA0223	53	RUE ROGER SALENGRO
AA0224	54	AV FOCH
AA0225	58	AV FOCH
AA0226	55	RUE ROGER SALENGRO
AA0227	59	RUE ROGER SALENGRO
AA0228	60	AV FOCH
AA0229	62	AV FOCH
AA0230	62	AV FOCH
AA0231	65	RUE ROGER SALENGRO
AA0232	66	AV FOCH
AA0233	68	AV FOCH
AA0234	4	AV PASTEUR
AA0235	61	RUE ROGER SALENGRO
AA0236	10	AV PASTEUR
AA0237	42	RUE ROGER SALENGRO
AA0238	16	AV PASTEUR
AA0239	18	AV PASTEUR
AA0240	20	AV PASTEUR
AA0241	25	RUE PASCAL DUPRAT
AA0242	40	RUE ROGER SALENGRO
AA0243	38	RUE ROGER SALENGRO
AA0245	19	RUE PASCAL DUPRAT
AA0246	36	RUE ROGER SALENGRO
AA0247	34	RUE ROGER SALENGRO
AA0248	17	RUE PASCAL DUPRAT



AA0249	32	RUE ROGER SALENGRO
AA0250	13	RUE PASCAL DUPRAT
AA0251	26	RUE ROGER SALENGRO
AA0252	24	RUE ROGER SALENGRO
AA0253	22	RUE ROGER SALENGRO
AA0254	16	RUE ROGER SALENGRO
AA0255	12	RUE ROGER SALENGRO
AA0256	11	RUE PASCAL DUPRAT
AA0257	9	RUE PASCAL DUPRAT
AA0258	2	RUE LAFAYETTE
AA0259	10	RUE ROGER SALENGRO
AA0260	17	PL ARISTIDE BRIAND
AA0261	19	PL ARISTIDE BRIAND
AA0262	21	PL ARISTIDE BRIAND
AA0263	5	RUE PASCAL DUPRAT
AA0264	23	PL ARISTIDE BRIAND
AA0270	4	RUE PASCAL DUPRAT
AA0271	5	BD GALLIENI
AA0272	7	BD GALLIENI
AA0273	9	BD GALLIENI
AA0274	11	BD GALLIENI
AA0275	10	RUE PASCAL DUPRAT
AA0276	14	RUE PASCAL DUPRAT
AA0277	16	RUE PASCAL DUPRAT
AA0278	15	BD GALLIENI
AA0279	18	RUE PASCAL DUPRAT
AA0280	22	AV PASTEUR
AA0281	17	BD GALLIENI
AA0282	24	AV PASTEUR
AA0283	26	AV PASTEUR
AA0284	36	AV PASTEUR
AA0285	34	AV PASTEUR
AA0286	3	RUE ANATOLE FRANCE
AA0287	7	RUE ANATOLE FRANCE
AA0288	9	RUE ANATOLE FRANCE
AA0289	46	AV PASTEUR
AA0290	40	AV PASTEUR
AA0291	48	AV PASTEUR
AA0292	11	RUE ANATOLE FRANCE
AA0293	38	AV GASTON NELSON
AA0294	40	AV GASTON NELSON
AA0295		AV GASTON NELSON
AA0296	17	RUE PIERRE LOTI



AA0297	15	RUE ANATOLE FRANCE
AA0298	13	RUE PIERRE LOTI
AA0299	42	RUE ANATOLE FRANCE
AA0301	40	RUE ANATOLE FRANCE
AA0302	38	RUE ANATOLE FRANCE
AA0304	36	RUE ANATOLE FRANCE
AA0305	32	RUE ANATOLE FRANCE
AA0306	26	RUE ANATOLE FRANCE
AA0307		LA GARE(SUD)
AA0308		LA GARE(SUD)
AA0309		LA GARE(SUD)
AA0310		LA GARE(SUD)
AA0311		LA GARE(SUD)
AA0312	18	RUE ANATOLE FRANCE
AA0313	14	RUE ANATOLE FRANCE
AA0314	20	RUE ANATOLE FRANCE
AA0316		LA GARE(SUD)
AA0317	8	RUE ANATOLE FRANCE
AA0318	6	RUE ANATOLE FRANCE
AA0319	4	RUE ANATOLE FRANCE
AA0320	30	BD GALLIENI
AA0321	28	BD GALLIENI
AA0322	26	BD GALLIENI
AA0323	24	BD GALLIENI
AA0324	22	BD GALLIENI
AA0325	20	BD GALLIENI
AA0326	16	BD GALLIENI
AA0327	1	RUE HENRI DESTRUHAUT
AA0406	13	BD GALLIENI
AA0408	2	RUE GEORGES CLEMENCEAU
AA0410	63	RUE ROGER SALENGRO
AA0415	26	AV FOCH
AA0416	26	AV FOCH
AA0417	2	BD GALLIENI
AA0418	4	BD GALLIENI
AA0419		LA GARE - MORCENX
AA0421	15	RUE PASCAL DUPRAT
AA0428	15	PL ARISTIDE BRIAND
AA0430	7	RUE MAURICE BOYAU
AA0431	9	RUE MAURICE BOYAU
AA0432	11	PL ARISTIDE BRIAND
AA0433	11	PL ARISTIDE BRIAND
AA0434	13	PL ARISTIDE BRIAND



AA0437	12	RUE ANATOLE FRANCE
AA0438	12	RUE ANATOLE FRANCE
AA0441	10	AV FOCH
AA0442	10	AV FOCH
AA0444	2	RUE PASCAL DUPRAT
AA0446	2	RUE PASCAL DUPRAT
AA0447	3	RUE PASCAL DUPRAT
AA0448	25	PL ARISTIDE BRIAND
AE0231	20	RUE FREDERIC BASTIAT
AE0233	7	RUE PIERRE CURIE
AE0234	26	RUE SAINT VINCENT DE PAUL
AE0237	9	RUE PIERRE CURIE
AE0240	13	RUE PIERRE CURIE
AE0241	15	RUE PIERRE CURIE
AE0246	15	RUE PIERRE CURIE
AE0247	17	RUE PIERRE CURIE
AE0248		LA GARE(NORD)
AE0249	13	BD VICTOR HUGO
AE0250	2	RUE PIERRE CURIE
AE0251	24	RUE SAINT VINCENT DE PAUL
AE0252	22	RUE SAINT VINCENT DE PAUL
AE0253	20	RUE SAINT VINCENT DE PAUL
AE0254	9	RUE SAINT VINCENT DE PAUL
AE0255	11	RUE SAINT VINCENT DE PAUL
AE0256	16	RUE FREDERIC BASTIAT
AE0257	238	RTE DE MONT-DE-MARŞAN
AE0258	10	RUE FREDERIC BASTIAT
AE0259	8	RUE FREDERIC BASTIAT
AE0260	6	BD VICTOR HUGO
AE0261	6	RUE FREDERIC BASTIAT
AE0262	10	BD VICTOR HUGO
AE0263	7	RUE GEORGES CLEMENCEAU
AE0264	16	RUE SAINT VINCENT DE PAUL
AE0265	18	RUE SAINT VINCENT DE PAUL
AE0266	12	BD VICTOR HUGO
AE0267	14	BD VICTOR HUGO
AE0268	19	RUE GEORGES CLEMENCEAU
AE0269	11	RUE GEORGES CLEMENCEAU
AE0270	17	RUE GEORGES CLEMENCEAU
AE0271	18	BD VICTOR HUGO
AE0272	20	BD VICTOR HUGO
AE0273	31	RUE GEORGES CLEMENCEAU
AE0274	22	BD VICTOR HUGO



AE0275	9	RUE CARNOT
AE0276	7	RUE CARNOT
AE0277	27	RUE BREMONTIER
AE0278	26	RUE GEORGES CLEMENCEAU
AE0279	21	RUE BREMONTIER
AE0280	19	RUE BREMONTIER
AE0281	22	RUE GEORGES CLEMENCEAU
AE0282	15	RUE BREMONTIER
AE0283	17	RUE BREMONTIER
AE0284	4	RUE SAINT VINCENT DE PAUL
AE0285	6	RUE SAINT VINCENT DE PAUL
AE0286	8	RUE SAINT VINCENT DE PAUL
AE0287	10	RUE SAINT VINCENT DE PAUL
AE0288	12	RUE SAINT VINCENT DE PAUL
AE0289	3	RUE SAINT VINCENT DE PAUL
AE0290	18	RUE GEORGES CLEMENCEAU
AE0291	15	RUE BREMONTIER
AE0292	13	RUE BREMONTIER
AE0293	4	RUE FREDERIC BASTIAT
AE0294	11	RUE BREMONTIER
AE0295		RUE BREMONTIER
AE0296	10	RUE MAURICE BOYAU
AE0297		LA GARE - MORCENX
AE0298	8	RUE MAURICE BOYAU
AE0299	23	AV JOFFRE
AE0300	25	AV JOFFRE
AE0301	34	RUE BREMONTIER
AE0302	31	AV JOFFRE
AE0303	34	RUE BREMONTIER
AE0304	38	RUE BREMONTIER
AE0305	33	AV JOFFRE
AE0306	35	AV JOFFRE
AE0307	40	RUE BREMONTIER
AE0308	42	RUE BREMONTIER
AE0309	44	RUE BREMONTIER
AE0310	41	AV JOFFRE
AE0311	45	AV JOFFRE
AE0312	46	RUE BREMONTIER
AE0313	48	RUE BREMONTIER
AE0314	47	AV JOFFRE
AE0315	47	AV JOFFRE
AE0316	49	AV JOFFRE
AE0317	51	AV JOFFRE



AE0318	50	RUE BREMONTIER
AE0319	55	AV JOFFRE
AE0320	54	RUE BREMONTIER
AE0321	57	AV JOFFRE
AE0322	1	RUE CARNOT
AE0323	2	RUE CARNOT
AE0324	1	AV DU 8 MAI 1945
AE0329	38	RUE GEORGES CLEMENCEAU
AE0330	36	RUE GEORGES CLEMENCEAU
AE0331	32	RUE GEORGES CLEMENCEAU
AE0332	6	RUE CARNOT
AE0333	8	RUE CARNOT
AE0334	16	RUE CARNOT
AE0335	18	RUE CARNOT
AE0336	28	RUE GEORGES CLEMENCEAU
AE0337	28	RUE GEORGES CLEMENCEAU
AE0338	20	RUE CARNOT
AE0339	28	RUE CARNOT
AE0340	32	RUE CARNOT
AE0341	34	RUE CARNOT
AE0342	2	RUE HENRI BARBUSSE
AE0343	35	RUE GEORGES CLEMENCEAU
AE0346	4	RUE HENRI BARBUSSE
AE0347	37	RUE GEORGES CLEMENCEAU
AE0348	39	RUE GEORGES CLEMENCEAU
AE0349	6	RUE HENRI BARBUSSE
AE0350	8	RUE HENRI BARBUSSE
AE0351	41	RUE GEORGES CLEMENCEAU
AE0352	43	RUE GEORGES CLEMENCEAU
AE0353	10	RUE HENRI BARBUSSE
AE0354	15	RUE HENRI BARBUSSE
AE0355	13	RUE HENRI BARBUSSE
AE0356	11	RUE HENRI BARBUSSE
AE0357	9	RUE HENRI BARBUSSE
AE0358	7	RUE HENRI BARBUSSE
AE0359	5	RUE HENRI BARBUSSE
AE0360	3	RUE HENRI BARBUSSE
AE0361	38	RUE CARNOT
AE0362	40	RUE CARNOT
AE0400	6	RUE MAURICE BOYAU
AM0005	10	AV DU 8 MAI 1945
AM0007	38	AV JOFFRE
AM0008	38	AV JOFFRE



AM0009	40	AV JOFFRE
AM0010		CHE DE L ABATTOIR
AM0021	4	PL JEAN MOULIN
AM0022	4	AV JOFFRE
AM0023		AV JOFFRE
AM0024	10	AV JOFFRE
AM0025	10	AV JOFFRE
AM0026	16	AV JOFFRE
AM0027	6	AV JOFFRE
AM0028		AV JOFFRE
AM0029	6	AV JOFFRE
AM0030	8	PAS JOFFRE
AM0031	22	AV JOFFRE
AM0032	22	AV JOFFRE
AM0033	24	AV JOFFRE
AM0034	24	AV JOFFRE
AM0035	26	AV JOFFRE
AM0036	28	AV JOFFRE
AM0037	32	AV JOFFRE
AM0038	32	AV JOFFRE
AM0043	1	PL JEAN MOULIN
AM0044	1	PL JEAN MOULIN
AM0045	1	PL JEAN MOULIN
AM0046	1	PL JEAN MOULIN
AM0047	1	PL JEAN MOULIN
AN0001	57	AV PASTEUR
AN0002	61	AV PASTEUR
AN0003	59	AV PASTEUR
AN0008	55	AV PASTEUR
AN0009	53	AV PASTEUR
AN0014	49	AV PASTEUR
AN0015	47	AV PASTEUR
AN0016	41	AV PASTEUR
AN0017	39	AV PASTEUR
AN0018	37	AV PASTEUR
AN0026	31	AV PASTEUR
AN0027	27	AV PASTEUR
AN0032	19	AV PASTEUR
AN0033	15	AV PASTEUR
AN0034	13	AV PASTEUR
AN0035	11	AV PASTEUR
AN0036	9	AV PASTEUR
AN0037	7	AV PASTEUR

Envoyé en préfecture le 25/07/2024

Reçu en préfecture le 25/07/2024

Publié le 25/07/2024

ID : 040-200084713-20240718-2024_79B-DE



AN0042	5	AV PASTEUR
AN0048	1	AV PASTEUR
AN0049	1	AV PASTEUR
AN0111	21	AV PASTEUR
AN0116	3	AV PASTEUR
AN0537		LA GARE - MORCENX

Envoyé en préfecture le 25/07/2024

Reçu en préfecture le 25/07/2024

Publié le 25/07/2024

ID : 040-200084713-20240718-2024_79B-DE





Département des Landes
Extrait cartographique

Portail Igecom40

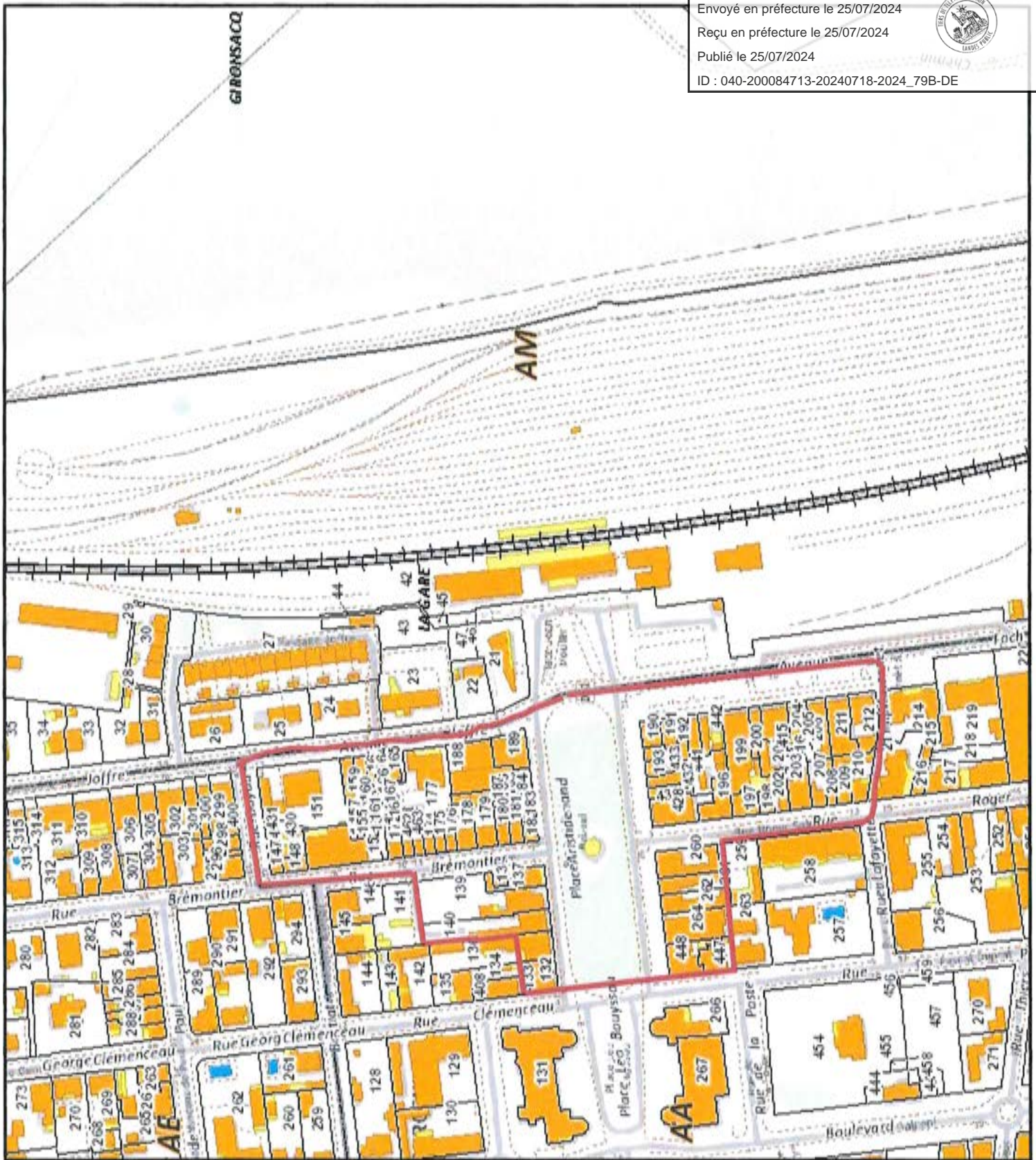
Mis à jour : **Année 2021**

Edité le : **20/03/2024**

Par : **ADACL**

Echelle : **1:2 500**

IGECOM40



Envoyé en préfecture le 25/07/2024

Reçu en préfecture le 25/07/2024

Publié le 25/07/2024

ID : 040-200084713-20240718-2024_79B-DE



PROJET DE REGLEMENT D'INTERVENTION PERMIS DE LOUER

COMMUNE DE MORCENX LA NOUVELLE

ELEMENTS DE CONTEXTE ET OBJECTIFS :

L'étude Pré-Opérationnelle d'OPAH-RU finalisée en 2023, a permis de mettre en évidence un nombre significatif d'habitat locatifs dégradés occupés (60 logements) et de situations potentielles d'infraction aux règles de décence. De plus, la présence de marchands de sommeil sur le territoire communal et plus particulièrement sur le centre-ville est avérée.

Le respect des critères de décence et de salubrité des logements est un enjeu majeur pour le parc locatif de la commune, et pour la santé » des locataires.

Proposer un logement décent fait partie des obligations du propriétaire.

La loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014, permet aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière d'habitat de définir des secteurs géographiques, des catégories de logements ou d'ensembles immobiliers, pour lesquels la mise en location d'un logement par un bailleur est soumise à une autorisation préalable à la signature d'un contrat de location.

A la demande d'une commune, l'organe délibérant de cet établissement peut déléguer à ladite commune la mise en œuvre et le suivi, sur son territoire, des zones soumises à déclaration de mise en location. Cette délégation est limitée à la durée de validité du PLUI-H.

De ce fait, la municipalité, par délégation de la Communauté de communes du Pays Morcenais, a fait le choix d'instaurer sur le périmètre du centre-ville, un permis de louer sous le régime d'autorisation préalable, dont la gestion sera confiée en délégation l'opérateur en charge de l'OPAH-RU.

Ce dispositif, dénommé permis de louer, a pour objectifs :

- d'assurer un logement décent aux locataires,
- de lutter contre les marchands de sommeil,
- d'améliorer le patrimoine et l'attractivité du territoire,
- de valoriser les propriétaires qui entretiennent leur logement.

Afin d'avoir une traduction opérationnelle de cette stratégie, la Commune de Morcenx-La-Nouvelle, par délibération en date du 14 mars 2024, a sollicité la Communauté de communes du Pays Morcenais afin qu'elle instaure le régime d'autorisation préalable à la mise en location sur le périmètre de l'opération OPAH-RU.

La mise en œuvre opérationnelle du dispositif sera assurée, sous l'autorité du Maire, par l'opérateur, qui sera retenu dans le cadre de la consultation relative à la mise en œuvre de l'opération OPAH-RU, du plan façades ainsi que du permis de louer.

La communauté de Communes du Pays Morcenais, à la demande du Maire de Morcenx -La-Nouvelle et par délibération en date du...., fixe les modalités et le périmètre où s'applique le dispositif et en délègue la mise en œuvre à la commune de Morcenx.

Le présent règlement précise les modalités d'application du dispositif d'autorisation préalable à la mise en location des logements.

Envoyé en préfecture le 25/07/2024

Reçu en préfecture le 25/07/2024

Publié le 25/07/2024



ID : 040-200084713-20240718-2024_79B-DE

La collectivité demeure l'autorité de référence du dispositif. En effet celle-ci envoie les courriers aux propriétaires dans le cadre de l'instruction des dossiers tout en concertation avec les services de l'état du département dans le cas de manquements avérés au régime d'autorisation préalable et de recours à d'éventuelles amendes : omission de dépôt de demande d'autorisation préalable, omission répétée, location d'un bien en dépit d'une décision de rejet de demande d'autorisation motivée.



PROJET DE REGLEMENT D'INTERVENTION PERMIS DE LOUER :

ARTICLE 1 : CONDITIONS D'ELIGIBILITE AU PERMIS DE LOUER : CHAMP D'APPLICATION.

Le règlement couvre l'intégralité du périmètre de l'opération OPAH-RU.

L'autorisation préalable de mise en location concerne les locations à usage de résidence principales soumises à la loi du 06/07/1989, vides ou meublées (bail d'habitation à titre de résidence principale, à l'exception des logements du parc social et faisant l'objet d'une convention APL avec l'Etat).

Seule la mise en location ou la relocation d'un logement est visée. La reconduction, le renouvellement de location ou l'avenant au contrat de location n'est pas soumis à l'obligation de déclaration.

ARTICLE 2 : LES PROCEDURES DE DEPOT DES DEMANDES :

Procédures de dépôt des demandes :

Le présent règlement détaille les modalités de dépôt des demandes de permis de louer. Il est possible de déposer une demande d'autorisation de mise en location :

- en version papier à la commune de Morcenx-La-Nouvelle. Un récépissé sera remis indiquant la date de dépôt du dossier,
- par courrier recommandé avec accusé de réception, à la commune de Morcenx-la-Nouvelle,
- de manière dématérialisée. Un lien pour déposer le dossier en ligne sera présent sur la page permis de louer du site internet de la Commune.

Accusés de réception et de dépôt :

Après réception de la demande d'autorisation, l'opérateur en charge de la mise en œuvre du permis de louer pour le compte de la commune procèdera à la vérification des pièces déposées.

Si le dossier est complet, un accusé de réception (qui ne vaut pas autorisation) sera transmis au propriétaire bailleur ou à son mandataire, indiquant la date de dépôt de la déclaration à partir de laquelle le délai d'instruction d'un mois démarre.

Si le dossier est incomplet, un accusé de dépôt est délivré indiquant que le dossier doit être complété pour être instruit et précisant les pièces et(ou) informations manquantes. Le propriétaire bailleur ou son mandataire a **alors un mois** pour fournir les pièces manquantes.

Passé ce délai, une nouvelle demande devra être déposée.

Une fois le dossier complet, un accusé de réception sera transmis au propriétaire bailleur ou à son mandataire, indiquant la date de dépôt du dossier complet à partir de laquelle le délai d'instruction d'un mois démarre.

ARTICLE 3 : MODALITES D'INSTRUCTION DES DOSSIERS ET DES VISITES DES LOGEMENTS :

Les propriétaires bailleurs s'engagent à demander à la commune l'autorisation préalable de mise en location à chaque changement de locataire ou pour toute première mise en location.

Les pièces constitutives des demandes d'aides :

Les dossiers présentés par les propriétaires bailleurs ou leur mandataire comprendront les éléments suivants :

- Le Cerfa n°15652*01 complété et signé, téléchargeable sur www.service-public.fr
- les diagnostics techniques obligatoires en cour de validité :

- le diagnostic de performance énergétique,
- le constat de risque d'exposition au plomb,
- l'état des risques et pollution,
- l'état des installations intérieures de gaz et d'électricité,
- le diagnostic amiante,

Envoyé en préfecture le 25/07/2024

Reçu en préfecture le 25/07/2024

Publié le 25/07/2024

ID : 040-200084713-20240718-2024_79B-DE



La visite du logement :

Une fois la demande d'autorisation reçue, l'opérateur mandaté par la collectivité contacte le propriétaire ou son mandataire pour fixer une visite de contrôle du logement. Lors de la visite, l'opérateur évalue l'état du logement à l'aide d'une grille de critères objectifs (fiche de pré-diagnostic) conformément à la réglementation sur la décence des logements. L'opérateur rédige ensuite un rapport de visite et rend un avis destiné à la collectivité. Il propose un niveau d'indécence des logements visités selon une grille de critères préalablement discutée et validée par la collectivité.

Il indique les travaux recommandés le cas échéant.

ARTICLE 4 : LA DECISION

A l'appui du rapport de contrôle, la collectivité qui demeure l'autorité de référence du dispositif, prend une décision qu'elle notifie au propriétaire dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande (le silence gardé par la collectivité vaut autorisation tacite). En cas de rejet de la demande d'autorisation, la collectivité motive sa décision et précise les désordres constatés ainsi que les travaux recommandés pour y remédier. Une fois les travaux achevés, le propriétaire pourra déposer une nouvelle demande d'autorisation pour mettre son bien en location.

ARTICLE 5 : LES SANCTIONS

L'absence d'autorisation préalable expose le contrevenant à des sanctions pénales, selon l'arrêté préfectoral arrêtant la grille de sanction relative au dispositif permis de louer. La collectivité transmet les signalements de manquements à la préfète de département qui engage la procédure contradictoire en invitant le bailleur à présenter ses observations et à procéder à la régularisation de sa situation dans un délai d'un mois. A défaut de réponse, de régularisation ou de démonstration de l'absence de manquement, ordonne le paiement d'une amende dont le produit est intégralement versé à l'ANAH.

Les principes de la sanction sont précisés dans l'arrêté préfectoral arrêtant la grille de sanction relative au dispositif permis de louer.

ARTICLE 6 : DUREE DU PERMIS DE LOUER

L'autorisation est valable durant toute la période de location et devra être renouvelée à chaque nouvelle mise en location.

ARTICLE 7 : DELAI DE MISE EN LOCATION

L'autorisation devient caduque s'il apparaît qu'elle n'est pas suivie d'une mise en location dans un délai de deux ans suivant sa délivrance.



Opération plan façade.

Morcenx La Nouvelle

PROJET DE REGLEMENT D'INTERVENTION

1. Contexte :

Dans le cadre de sa démarche de revitalisation du cœur de ville, la commune de Morcenx la Nouvelle a engagé une opération de mise en valeur de son cadre de vie ; elle a fait l'objet d'un plan de références qui a donné des orientations d'actions.

En 2022, elle a engagé la réalisation d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et a décidé de mettre en place un cahier de préconisations architecturales ainsi qu'un dispositif d'aide afin de sensibiliser et inciter les propriétaires immobiliers à valoriser et entretenir leur patrimoine.

L'objectif de cette démarche vise à améliorer la qualité du paysage urbain et des maisons en cœur de ville.

2. Objectifs :

L'opération de mise en valeur « plan façades » a pour objectif d'inciter les propriétaires privés à restaurer leurs immeubles en leur apportant une aide aux travaux sur :

- Les façades principales des immeubles donnant sur la voirie publique.
- La conservation de tous les éléments architecturaux et patrimoniaux.
- La restitution des parties dégradées, détruites ou endommagées, entrant dans la composition et le caractère architectural de l'édifice.
- Les avant toits, mais hors toitures.
- Les menuiseries : fenêtres, contrevents
- Les murs, murets, portails.
- Les devantures commerciales.

3. Périmètre :

Le périmètre de l'opération façade est annexé au présent règlement.

4. Durée de l'opération

L'opération est engagée pour une durée de 5 ans;



Elle débutera le XXX et s'achèvera le XXXX sous réserve de non-consommation totale de l'enveloppe intervenant avant cette date.

5. Bénéficiaire des aides techniques et subventions

- Propriétaire privé occupant
- Propriétaire privé bailleur
- Copropriétaires
- Usufruitiers
- Bénéficiaires d'un viager
- Preneur de bail à réhabilitation ou emphytéotique

6. Bâtiments éligibles

- Immeubles et maisons d'habitation
- Les immeubles à usage commerciaux au titre de la devanture commerciale

Les annexes et bâtiments d'activité (entrepôts, artisanat, etc...) ne sont pas concernés par l'opération.

Toutefois, les immeubles qui ne sont pas à usage d'habitation mais qui présentent un intérêt architectural et qui sont très visibles dans le centre-ville pourront être présentés en commission façades afin que l'opportunité de ces ravalements soit mesurée et que dérogatoirement ils puissent être intégrés à la campagne

7. Travaux éligibles aux aides techniques et subventions

Sont considérés comme éligibles les travaux de l'habitation portant sur la globalité de sa façade et dont l'état intérieur est considéré comme décent.

- Décence du logement :

La décence du logement devra être attestée par une visite de contrôle menée par la collectivité ou son opérateur et la production de l'attestation.

- Réalisation des travaux par des professionnels

Seuls les travaux réalisés par des entreprises professionnelles du bâtiment inscrites au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers sont subventionnables.

- Façades concernées :

Sont concernées exclusivement les façades visibles depuis l'espace public. Plusieurs façades peuvent donc être subventionnées pour un même immeuble.

- Travaux concernés



Les travaux concernés devront tenir compte des orientations formulées dans le cahier de préconisations architecturales et urbaines.

Les travaux doivent s'inscrire dans une démarche de valorisation de la ou les façades ; les travaux d'entretien courant seuls ne participant pas à cette mise en valeur ne sont pas subventionnés.

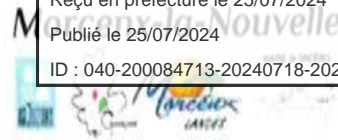
- Zinguerie et débords de toits
 - ✓ Zinguerie : gouttières et descentes EP en zinc naturel laissé brut ou aluminium laqué.
 - ✓ Débords de toit : restauration des sous-faces des avant-toits et des génoises en tuile.
- Façades
 - ✓ Echafaudages
 - ✓ Sur façades à pans de bois, ou en moellons, pierre, etc...
 - ✓ Peintures minérales et badigeons à la chaux sur enduits en bon état.
 - ✓ Enduit mince de finition à la chaux.
 - ✓ Piochage et réfection de l'enduit traditionnel à la chaux.
 - ✓ Piochage et réfection d'enduits ciments sur parois béton ou maçonnerie de parpaings.
 - ✓ Traitement des encadrements en pierre, briques ou bois, et des éléments de modénature.
- Menuiseries et Ferronneries

Seront aidées les menuiseries et ferronneries si elles sont en accord avec l'architecture originelle des maisons et immeubles.

- ✓ Restauration ou remplacement des fenêtres, des volets et des portes en bois.
 - ✓ Conservation et restauration de persiennes en bois.
 - ✓ Restauration, remplacement ou mise en œuvre de garde-corps (dans un style adapté à l'immeuble) ;
 - ✓ Mise en peinture des menuiseries ou ferronneries
- Devantures commerciales
 - ✓ Toute création ou rénovation devra s'inscrire dans la cohérence architecturale de l'immeuble. Les devantures présentant un intérêt architectural seront restaurées ou renouvelées à l'identique.
 - ✓ Seules seront aidées les devantures s'inscrivant dans une façade dont l'état est jugé correct, ou dans le cadre d'un projet de rénovation complet de la façade.
 - Murs, murets et portails
 - ✓ Rénovation respectant les matériaux d'origine
 - ✓ Remplacement en accord avec le cahier de préconisations

8. Travaux non éligibles aux aides techniques et subventions

- Toutes les interventions réalisées sur le gros œuvre et la couverture du bâtiment sont exclues des aides techniques et des subventions
- Les travaux de simple lavage



- les travaux limités aux rénovations de zingueries, huisseries, sans autre modification de l'aspect général de la façade.

9. Constitution et instruction des dossiers

9.1 Définition du projet et constitution du dossier auprès de l'opérateur

- Prise de contact en mairie ou auprès de l'opérateur en charge de l'opération façade
- Réalisation d'une fiche contact par l'opérateur
- Visite sur site avec : le porteur de projet, l'architecte conseil de l'opérateur, le/la chargée de projet Petite Ville de Demain, un membre de la commission. Prise de mesures et photos par l'opérateur, avec une visite de l'intérieure dans le cadre de la décence.
- Communication au propriétaire du cahier de préconisations
- Elaboration de devis d'artisans à la demande du propriétaire sur la base du cahier de préconisations et des orientations de l'opérateur.
- Transmission des devis à l'opérateur pour validation et estimation de la subvention
- Dépôt de l'autorisation d'urbanisme en mairie par le propriétaire
- Dépôt à l'opérateur du dossier de demande de subvention comprenant les pièces suivantes et délivrance d'un récépissé de dépôt de dossier dans le cas où celui-ci est complet :
 - L'acte de propriété
 - Un extrait du plan cadastral
 - Les photos de l'état avant-projet
 - Les éléments de projet le cas échéant
 - Les devis détaillés
 - Un RIB
 - Accord sur la demande d'autorisation d'urbanisme.

9.2 Instruction du dossier par la commission municipale

- L'opérateur transmet à la commission municipale le dossier de demande de subvention comprenant :
 - Le dossier technique fourni par le propriétaire
 - Le constat de décence du ou des logements
 - La fiche de calcul à l'engagement
- Etude et instruction du dossier par la commission façades.

Le rôle de la commission est de :

- Proposer au conseil municipal un montant de subvention après avoir examiné le dossier du demandeur, vérifié sa conformité avec les conditions de recevabilité et les préconisations architecturales
- Arbitrer en cas de litige



- La commission est souveraine en matière de proposition de subventions. Elle peut proposer de refuser, différer ou ajourner l'attribution de l'aide, si les travaux réalisés ne sont pas conformes aux prescriptions architecturales du demandeur et/ou au dossier présenté initialement ; La notification d'attribution de subvention sera effectuée après délibération du conseil municipal.

La commission sera constituée de :

- Monsieur le Maire,
- 4 Conseillers municipaux désignés par l'assemblée communale,
- Un représentant des services d'instruction de la commune,
- Le/la chargé de projet Petite Villes de Demain
- Un membre de l'opérateur chargé du plan façades.

Pour que les dossiers puissent être pris en considération, les travaux ne devront pas avoir débuté avant la date de notification d'attribution de la subvention communale.

Le demandeur a le libre choix de l'entreprise pour la réalisation des travaux ; il disposera d'un délai d'un an à compter de la date d'obtention de la subvention pour les achever.

- o Délivrance de l'autorisation de travaux dans un délai d'un mois après celle de l'accusé de réception du dépôt de dossier de demande de subvention
Dans le cas où les travaux sont soumis à autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire), l'obtention de subvention est subordonnée à la non opposition ou l'accord de l'autorisation d'urbanisme

9.3 Modalité de versement de la subvention

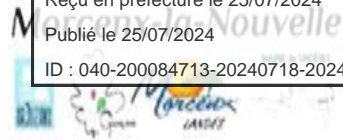
Le versement de la subvention interviendra à l'achèvement des travaux et après leur contrôle par la commission municipale d'attribution.

A la fin des travaux, le demandeur fournira à l'opérateur la ou les factures détaillées et certifiées acquittées pour validation.

L'opérateur transmettra le dossier de demande de paiement à la commission municipale comprenant :

- La fiche de calcul au paiement
- Les photos des façades après travaux
- Les factures acquittées

Si les conditions d'exécution n'ont pas été respectées, le conseil municipal, sur proposition de la commission présidée par Monsieur le Maire, appréciera s'il y a lieu ou non d'effectuer un versement partiel de la subvention. La subvention pourra être revue à la baisse si les factures sont d'un montant inférieur aux devis, elle ne pourra être recalculée à la hausse si les factures s'avéraient supérieures aux devis.



10. Montant des subventions

10.1 Taux de la subvention communale :

Deux plafonds cumulatifs sont définis :

- Un plafond égal à 30% du montant total TTC par bâtiment des travaux définis à l'article 6 – Travaux éligibles.
- Un plafond par m² de façade éligible :
 - o 40 €HT/m² selon une dégradation légère des façades
 - o 80 €HT/m² selon une dégradation lourde des façades

Le niveau de dégradation de la façade légère ou lourde, sera défini lors de la visite sur site de la commission.

Un accompagnement supplémentaire de 500€ pour la réhabilitation qualitative des devantures commerciales pourra être versé.

Le plan façade s'est vu attribué une enveloppe globale de 93 550€ HT pour la durée des cinq ans de l'opération OPAH-RU, comprenant les aides aux travaux et l'accompagnement des propriétaires (pour un montant prévisionnel de 12 800€ HT sur 5 ans).

Soit un montant prévisionnel de 18 710€ HT par an.

Les dossiers qui ne pourront être financés dans l'année du dépôt sont prioritaires pour l'année suivante.

10.2 Cumul avec d'autres aides

- Les aides au titre de l'opération façade peuvent se cumuler avec les aides de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.
- L'isolation thermique par l'extérieur pourra être accompagnée par l'opération façade et se cumuler avec :
 - Les aides relatives à l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat. Au-delà de l'opération façade, les accompagnements au titre de l'OPAH ne pourront se cumuler.

11. Validité du présent règlement :

Le présent règlement pourra être modifié par délibération du Conseil Municipal afin de prendre en compte les difficultés d'exécution et améliorer l'efficacité du dispositif, sans effet rétroactif par rapport à la date d'arrivée des demandes d'aides.

Envoyé en préfecture le 25/07/2024

Reçu en préfecture le 25/07/2024

Publié le 25/07/2024

ID : 040-200084713-20240718-2024_79B-DE



MORCENX-LA-NOUVELLE
CAHIER DE PRECONISATIONS

Document provisoire

Avril 2023

Maître d'ouvrage
Commune de Morcenx
La Nouvelle

Etude:
Soliha
46 Rue Baffert,
40100 Dax

Atelier Lavigne
Architectes Associés
64 000 PAU



Sommaire

1. Le contexte

- 1.1 L'objet de la charte
- 1.2 Morcenx, la cité idéale

2. Les typologies bâties

- 2.1 Les maisons de cœur de bourg construites à l'alignement
- 2.2 Les maisons courantes
- 2.3 L'architecture des villas
- 2.4 Les maisons de maître
- 2.5 Les immeubles de la deuxième moitié du XXème.

3. Préconisations architecturales

- 3.1 La compositions de la façade
 - 3.1.1. Composition de façades
 - 3.1.2 Restauration d'enduits
 - 3.1.3 Intégration des dispositifs techniques
- 3.2 Les éléments de l'architecture et son décor
 - 3.2.1 Préserver / restituer les éléments de décors
 - 3.2.2 Restaurer la toiture et de ses éléments: débords de toits, lucarnes
 - 3.2.3 Modifier les menuiseries, les ouvertures
 - 3.2.4 Conserver ou remplacer les éléments de ferronnerie
 - 3.2.5 Valoriser les clôtures
- 3.3 L'adaptation du bâti aux usages contemporains
 - 3.3.1 Améliorer la performance énergétiques du bâti
 - 3.3.2 Aménager les devantures commerciales

4. Références et accompagnement

- 4.1 Le contexte réglementaire
- 4.2 Coordonnées et contact

Envoyé en préfecture le 25/07/2024

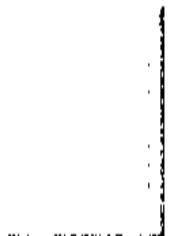
Reçu en préfecture le 25/07/2024

Publié le 25/07/2024

ID : 040-200084713-20240718-2024_79B-DE



1. Le contexte



1. Le contexte

Envoyé en préfecture le 25/07/2024

Reçu en préfecture le 25/07/2024

Publié le 25/07/2024

ID : 040-200084713-20240718-2024_79B-DE



Extrait du plan de référence



1.1 Objet de la charte

Envoyé en préfecture le 25/07/2024

Reçu en préfecture le 25/07/2024

Publié le 25/07/2024

ID : 040-200084713-20240718-2024_79B-DE



Morcenx-la-Nouvelle est implantée au cœur du département des Landes, sur la liaison ferrée entre Bordeaux et Dax. Sa population est d'environ 5000 habitants.

La ville s'est construite à partir de la fin du XIX^{ème} siècle sur la base d'un **plan de composition d'ensemble**. Axé sur la gare, celui-ci s'organise autour de la place Aristide Briand. Les équipements publics structurants forment le lieu, et sont accompagnés de maisons avec rez-de-chaussée commerciaux.

La ville dispose d'un patrimoine bâti récent, qui mérite d'être reconnu et valorisé.

Pour conforter et redynamiser le cœur de bourg, la commune a engagé **différentes démarches**: élaboration d'un **plan de référence**, réflexion sur une **étude d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat**, réinvestissement de plusieurs **édifices structurants** (friche de l'ancienne piscine, maison Saint-Geours), etc...

Une des actions retenues a également consisté à mettre en place d'un **cahier de préconisations architecturales** destiné à valoriser le patrimoine architectural et urbain de la ville. Cette action est également liée à la mise en place d'un plan façade sur le centre-ville. Celui-ci vise à comprendre la composition du bâti, ses qualités et spécificités, et à donner des principes de restauration qualitative.

1. Le contexte

Envoyé en préfecture le 25/07/2024

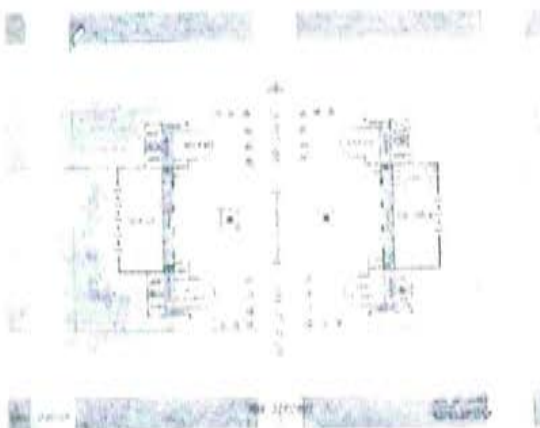
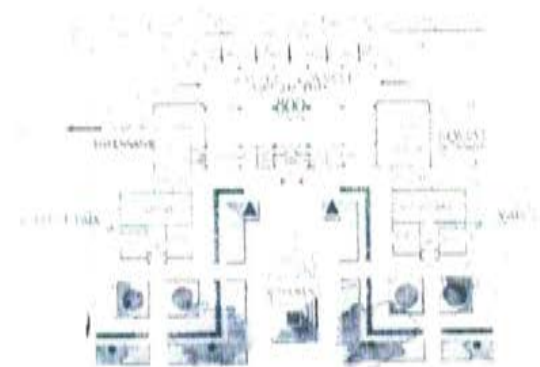
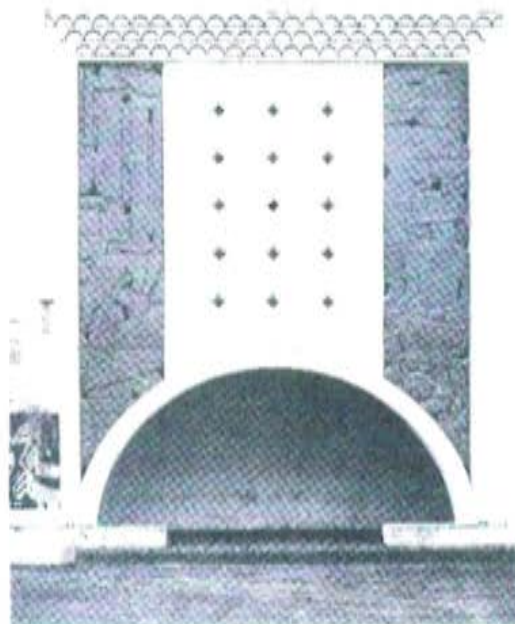
Reçu en préfecture le 25/07/2024

Publié le 25/07/2024

ID : 040-200084713-20240718-2024_79B-DE



La bourse du travail, et le cinéma, architecte Franck Bonnefous



Extrait des plans de l'architecte Franck Bonnefous



1.2 « Morcenx, la cité idéale »

Envoyé en préfecture le 25/07/2024

Reçu en préfecture le 25/07/2024

Publié le 25/07/2024

ID : 040-200084713-20240718-2024_79B-DE



Construite à partir du milieu du XIX^{ème} s. sur la base d'un **plan de composition d'ensemble**, la ville dispose d'un **patrimoine architectural et urbain d'intérêt**. Les édifices qui forment la place Léo Bouyssou et les allées d'Hégenheim sont représentatifs de ce modèle urbain. La cité Castors de Cigales, les maisons modestes, les villas forment un registre diversifié, témoin d'une histoire industrielle et sylvicole riche.

Un article de Claude Laroche, chercheur à l'Inventaire général du patrimoine culturel de la région Nouvelle-Aquitaine) paru dans la revue « le Festin » en 1994 détaille les inspirations et références du plan de composition d'ensemble qui a façonné le centre ville.

Le nom du projet de **Cité idéale** renvoie autant à un type de réalisations qu'aux modes de pensée théoriques qui ont sous-tendu sa conception. Les inspirations identifiées pour Morcenx sont les suivantes :

Les schémas en damier issu des traditions des bastides, mais également des plans d'urbanisme de la colonisation (ou encore dans le courant de la trame de l'extension de Barcelone, l'Eixample, qui date de 1859, la même année que Morcenx).

Le développement des écoles Jules Ferry à la fin XIX^{ème} ; des écoles de renom au cœur de la troisième république, avec des outils pédagogiques innovants. A Morcenx, cet équipement urbain structure la grande perspective urbaine.

« Une église républicaine » qui s'inscrit comme point de fuite entre les écoles, entrant dans la logique urbaine initiale, de type **« rationalisme néo-médiéval »** dans le courant de pensée de Viollet le Duc.

Un complexe municipal construit dans une architecture moderne monumentale propre aux municipalités « radicales », succédant au mouvement de la SFIO, caractérisée par l'usage des possibilités constructives du béton armé (longues portées, porte à faux...), et d'une composition monumentale très ornementée. Ces réalisations sont ornées de sculptures en bas relief de Lucien Dangle.



1. Le contexte

Envoyé en préfecture le 25/07/2024

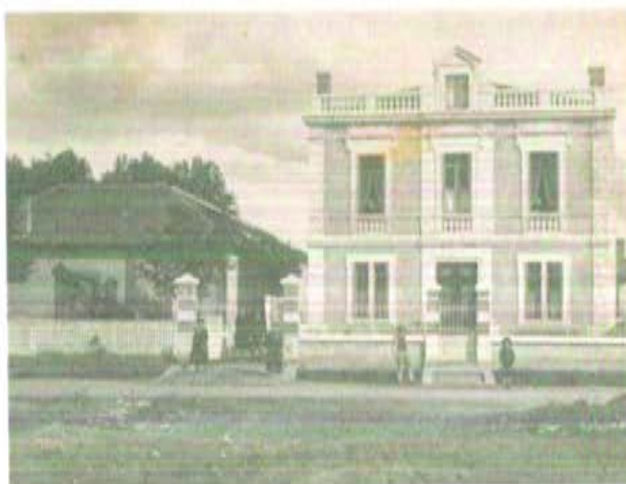
Reçu en préfecture le 25/07/2024

Publié le 25/07/2024

ID : 040-200084713-20240718-2024_79B-DE



31 - MORCENX - Landes - Quartier des Villas - M. D.



Cartes postales anciennes des villas de Morcenx

1.2 « Morcenx, la cité idéale »

Envoyé en préfecture le 25/07/2024

Reçu en préfecture le 25/07/2024

Publié le 25/07/2024

ID : 040-200084713-20240718-2024_79B-DE



Cartes postales anciennes du centre bourg de Morcenx



Envoyé en préfecture le 25/07/2024

Reçu en préfecture le 25/07/2024

Publié le 25/07/2024

ID : 040-200084713-20240718-2024_79B-DE



Atelier Lavigne - Soliha

Envoyé en préfecture le 25/07/2024

Reçu en préfecture le 25/07/2024

Publié le 25/07/2024

ID : 040-200084713-20240718-2024_79B-DE



2. Les typologies bâties

2. Les typologies bâties

Envoyé en préfecture le 25/07/2024

Reçu en préfecture le 25/07/2024

Publié le 25/07/2024

ID : 040-200084713-20240718-2024_79B-DE



Les **maisons de bourg** sont le plus souvent mitoyennes, et construites à l'**alignement de la rue**. Elles comportent généralement deux niveaux (Rez de Chaussée + un étage) et disposent d'un toit à deux, voire quatre pans.

Leur architecture est distincte selon le référentiel urbain et la période de construction. La majorité des maisons renvoie à une architecture simple mais cohérente : composition alignée, décors. Ces constructions en brique et à façade étroite disposent souvent à l'arrière soit d'une cour soit d'un jardin qui renvoie aux typologies de l'**habitat ouvrier** (4, 5), mais s'inspirent parfois plus spécifiquement de motifs régionaux (2, 6 : basco-landais) ou **art déco** (maison blanche 1).

Selon leur implantation, elles accueillent parfois des **commerces ou locaux associatifs en rez de chaussée** (5), pour les maisons situées dans le cœur de ville.



1



4



2



5



3

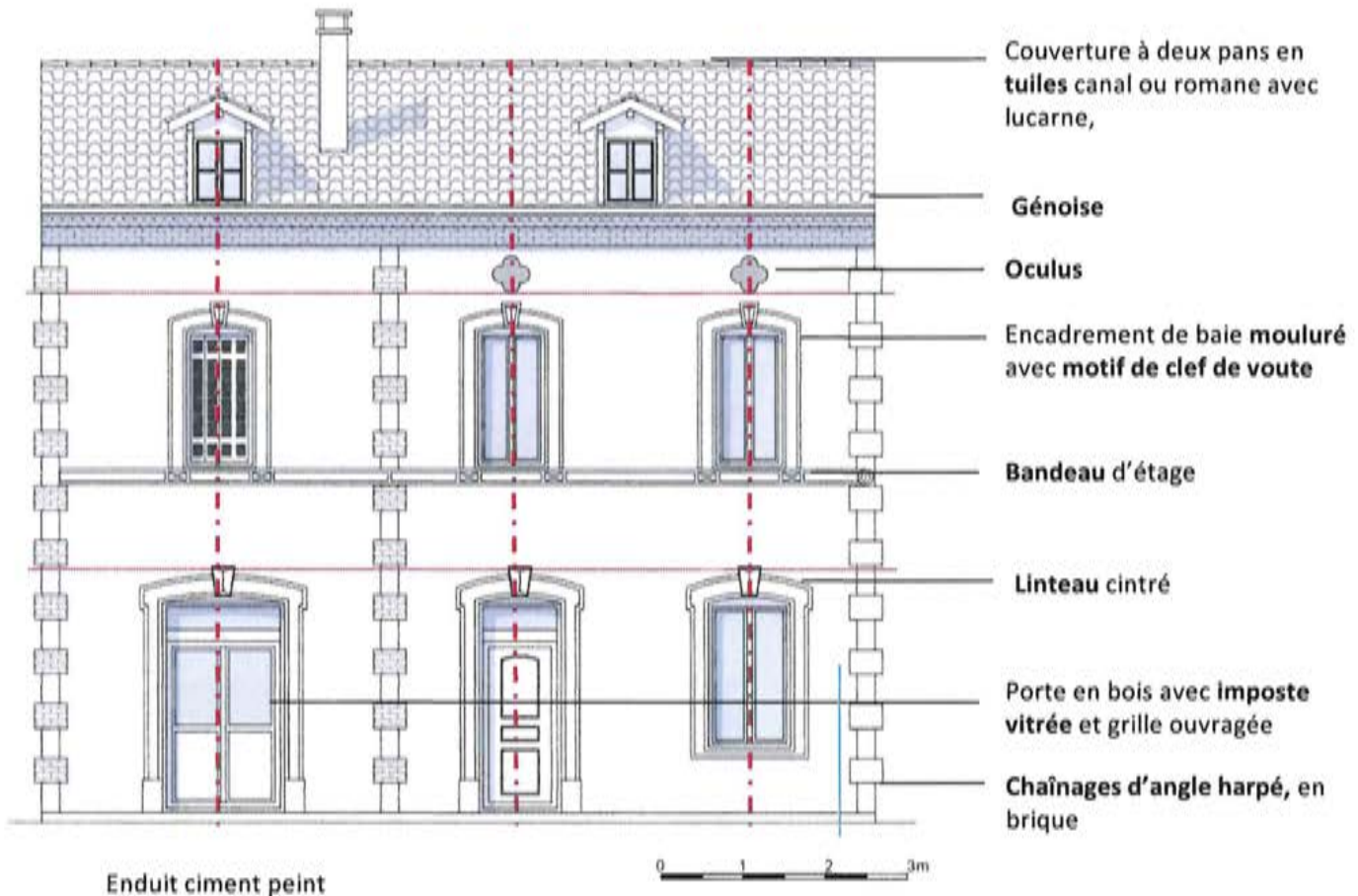


6



2.1 Les maisons de cœur de bourg construites à l'alignement

Les maisons de bourg forment un front urbain cohérent, déclinant une même architecture. Lors d'une rénovation, il est donc possible de se référer aux cartes postales anciennes, ou à l'observation des maisons mitoyennes, de leurs rythmes, et de leurs ornements afin de réaliser une rénovation en accord avec le caractère du quartier et du front bâti.



2. Les typologies bâties

Envoyé en préfecture le 25/07/2024

Reçu en préfecture le 25/07/2024

Publié le 25/07/2024

ID : 040-200084713-20240718-2024_79B-DE



De nombreuses typologies de maisons courantes se sont développées au cours du XX^{ème} siècle.

Elles disposent d'une architecture propre, souvent modeste, mais dans laquelle des éléments de composition et de décors sont bien présents et méritent d'être préservés et révélés: **généralistes, encadrements de baies en brique, chaînages d'angle, débords de toit.**

Ces maisons sont souvent maçonnées (blocs pleins, blocs creux, brique, mâchefer), soit construites à pans de bois.

Elles peuvent être en R+1, souvent avec une architecture de pignons (1, 3, 6), ou en RDC, plus souvent avec une petite façade perpendiculaire à la pente du toit (2, 4, 5). Les premières, sorte de « petites villas » présentent souvent des clôtures (parfois disparues), tandis que les secondes sont parfois construites à l'alignement.



1 4



2 5



3 6



2.2 Les maisons courantes

Envoyé en préfecture le 25/07/2024

Reçu en préfecture le 25/07/2024

Publié le 25/07/2024

ID : 040-200084713-20240718-2024_79B-DE



Toiture à 4 pans avec larges débords de toiture

Contrevents en bois à planches étroites

Pans de bois avec assemblages rendus apparents

Alignement des ouvertures moins rigoureux grâce à l'ossature de bois

Clôture transparente

0 1 2 3m



Toiture à deux pans formant pignon sur rue. Larges débords de toiture

Médallion en brique apparente

Éléments de modénature (linteaux, encadrements) en brique et pierre

Contrevents en bois à planches étroites

Bandeau d'étage en briques apparentes

Porte transformée en fenêtre

Ici : clôture ayant perdu sa composition originale pour permettre le passage d'un véhicule

Cour à dominante minérale mais auparavant plantée

2. Les typologies bâties



L'**architecture de villas** recouvre un nombre important de maisons sur Morcenx. Elles ont été construites principalement pendant la **première moitié du XXème siècle**.

Elles s'inspirent de plusieurs typologies:

- **Maisons de Villégiature de bord de mer** (Normandie, Arcachon) (3)
- **Tendance éclectique** (usage de la brique, de la ferronnerie, de volets roulants, etc...) (1, 4)
- **Influence néo-régionaliste** (néo-basque, basco-landais) (2, 6)
- **Influences art déco** (ornement géométriques, usage du béton) (5)

Ces villas puisent cependant souvent dans ces divers registres et mélangent ces différentes influences. Elles se caractérisent par un gabarit élancé, sur un plan carré ou en L, un soin apporté aux détails, et une implantation en cœur de jardin/parc (importance de la clôture). Ces maisons sont souvent construites en maçonneries (pierre, brique) ou parfois en pan de bois (maisons basco-landaises).

Plusieurs façades sont généralement perceptibles depuis l'espace public, et la clôture et ses ornements jouent un rôle important dans le paysage urbain de ces quartiers.



1



4



2



5



3



6

2.3 L'architecture des villas

Envoyé en préfecture le 25/07/2024

Reçu en préfecture le 25/07/2024

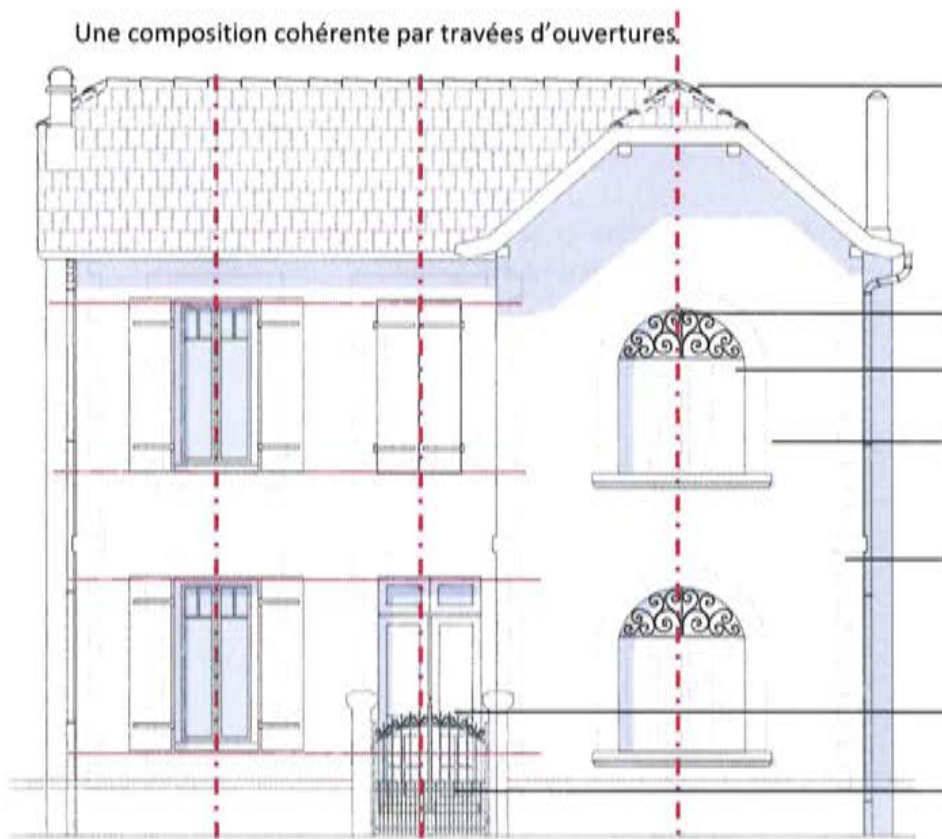
Publié le 25/07/2024

ID : 040-200084713-20240718-2024_79B-DE



Villa d'inspiration balnéaire, composition en L

Une composition cohérente par travées d'ouvertures.



Une couverture en tuiles plates, pignons et croupes.

Des **débords de toit** relativement larges.

Des **perçements aux gabarits divers** parfois élancés avec linteaux droits parfois plus larges avec des linteaux cintrés.

Grille ouvragée au niveau de l'imposte.

Volets pliants en bois à planches étroites.

Des **encadrements** autour des ouvertures, soit droits, soit harpés.

Éléments de modénature (sommiers, appuis de baies, chaînages d'angles, etc...), voués à se distinguer en terme de teinte.

Porte en bois avec **imposte vitrée et grille ouvragée**

Mur de clôture avec **soubassement maçonné et grille ouvragée**

Portail avec poteaux béton, axé sur l'entrée de la maison, **ouvrage de ferronnerie**

0 1 2 3m

Villa à plan carré



Jardin arboré d'arbres à hautes tiges aux abords immédiats de la maison

Une **couverture en tuiles plates**. Des **débords de toit** relativement larges.

Une composition de **façade symétrique**

Éléments de modénature (sommiers, appuis de baies, chaînages d'angles, etc...), **distingués en terme de teinte**.

Porte en **bois sculpté** à imposte vitrée protégée par une grille en ferronnerie

Portail axé sur l'entrée de la maison, ouvrage de ferronnerie

Mur de clôture avec **soubassement maçonné et enduit** et **grille ouvragée** ou grillage transparent

Atelier Lavigne - Soliha

2. Les typologies bâties

Envoyé en préfecture le 25/07/2024

Reçu en préfecture le 25/07/2024

Publié le 25/07/2024

ID : 040-200084713-20240718-2024_79B-DE



Quelques grandes **maisons de maître** sont présentes dans le centre de Morcenx. Elles se distinguent par des **gabarits imposants**, une **large façade** ouverte sur la rue, et une mise en scène au travers d'un escalier, d'un perron.

La présence de la pierre y est forte (encadrements, parement en pierre de taille).

La clôture joue un rôle majeur dans la perception de l'édifice et participe à la composition d'ensemble. Lorsqu'elle est absente, pour certains édifices urbains à l'alignement, une entrée monumentale est présente (grande entrée, escalier, perron).



Maison « Latrille » aujourd'hui démolie (suite à un incendie?) : un immeuble haut et remarquable sur l'Avenue Joffre.

(indes) — Château Delvalle



Château Delvalle

2.4 Les maisons de maîtres

Envoyé en préfecture le 25/07/2024

Reçu en préfecture le 25/07/2024

Publié le 25/07/2024

ID : 040-200084713-20240718-2024_79B-DE



Une composition cohérente par travées d'ouvertures



Une lucarne centrée sur l'axe de symétrie de l'édifice

Une corniche sculptée en couronnement de la façade

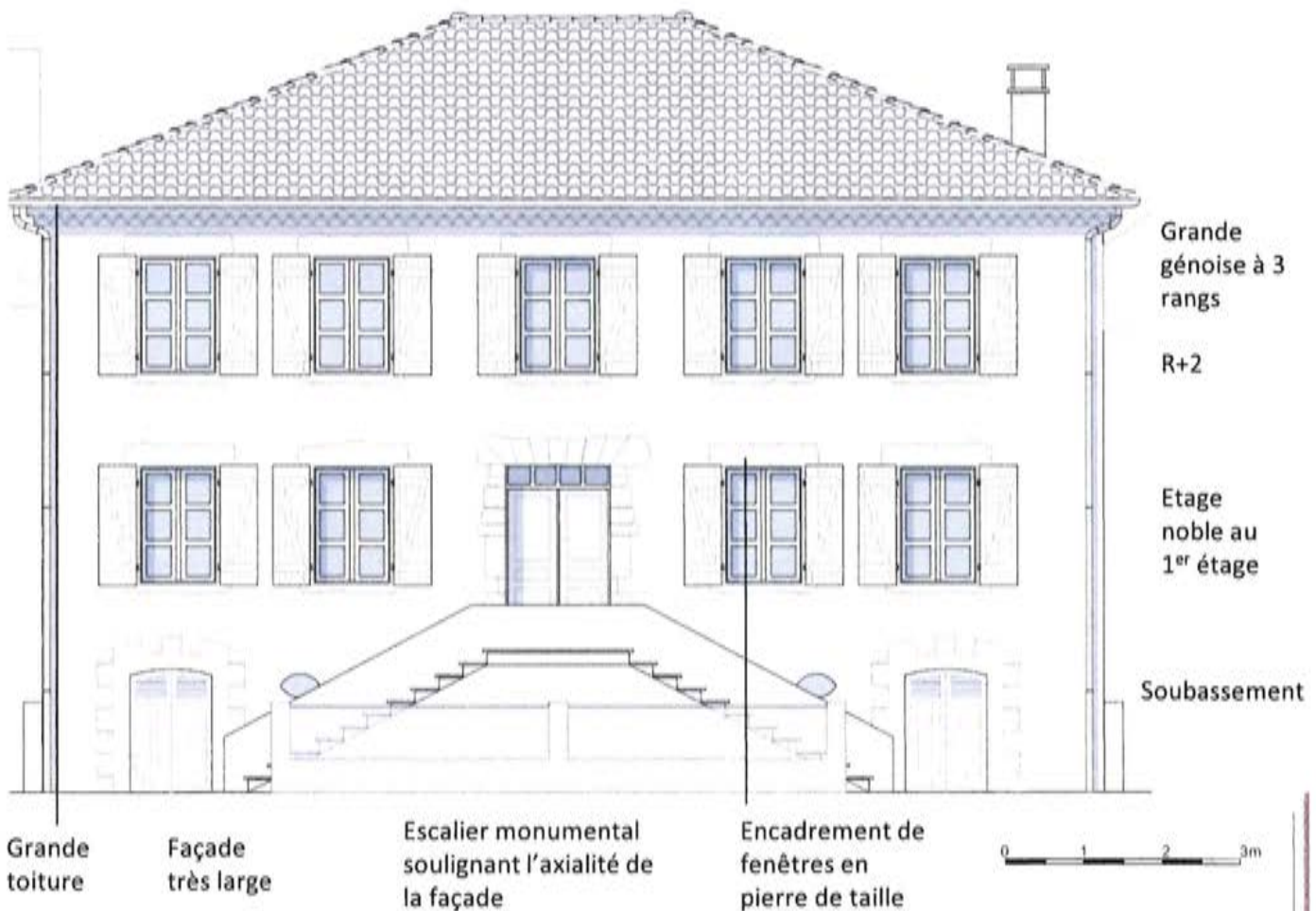
Des encadrements sculptés néo-classiques autour des ouvertures

Garde corps ouvragée au niveau des fenêtres.

Éléments de modénature (sommiers, appuis de baies, chaînages d'angles, pilastres etc...)

Porte en bois avec imposte vitrée et grille ouvragée

Grille finement ouvragée



Atelier Lavigne - Soliha

2. Les typologies bâties

Envoyé en préfecture le 25/07/2024

Reçu en préfecture le 25/07/2024

Publié le 25/07/2024

ID : 040-200084713-20240718-2024_79B-DE



Le centre bourg de Morcenx comprend plusieurs **immeubles** des années 1960 à 1980, qui présentent de **grandes façades** sur l'espace public.

Ils se caractérisent par une **forte régularité**, une prédominance des **lignes horizontales** et une simplicité dans le traitement: murs opaques enduits, contrevents, garde-corps des balcons ou loggias.

Leur réhabilitation / rénovation implique avant tout une **intervention globale** permettant de conserver la cohérence de l'édifice.

Un **travail sur la couleur** pourrait permettre de valoriser leur architecture (jeu des pleins/vides, rythme, etc...).



2.5 Les immeubles de la deuxième moitié du XXème

Envoyé en préfecture le 25/07/2024

Reçu en préfecture le 25/07/2024

Publié le 25/07/2024

ID : 040-200084713-20240718-2024_79B-DE



Une façade symétrique, composés d'éléments dissymétriques



Une longue façade rythmée par une alternance de pleins et de vides

Envoyé en préfecture le 25/07/2024

Reçu en préfecture le 25/07/2024

Publié le 25/07/2024

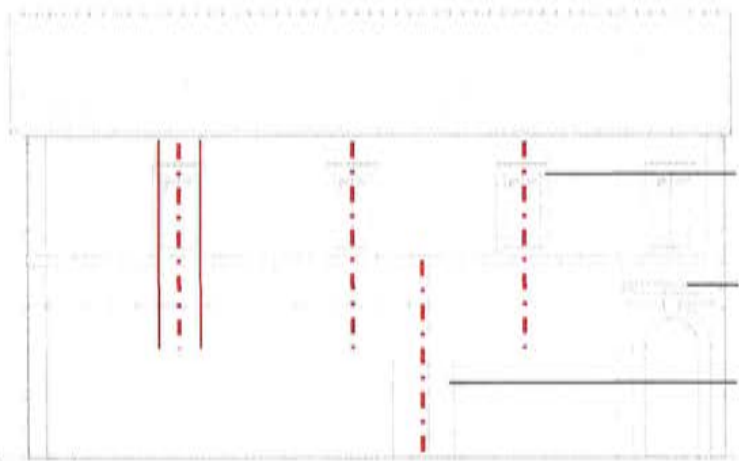
ID : 040-200084713-20240718-2024_79B-DE



3. Préconisations architecturales

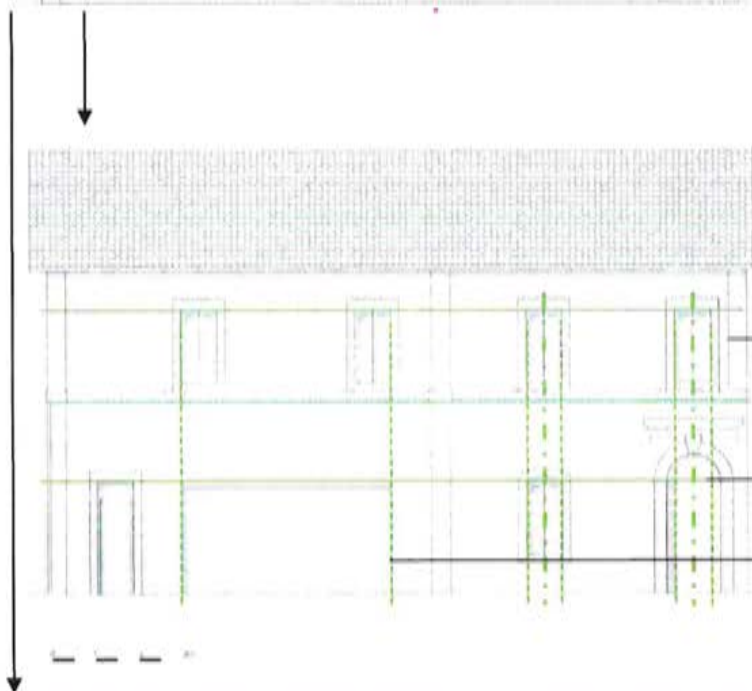


3.1 La composition de la façade



La façade n'est plus ordonnée verticalement.

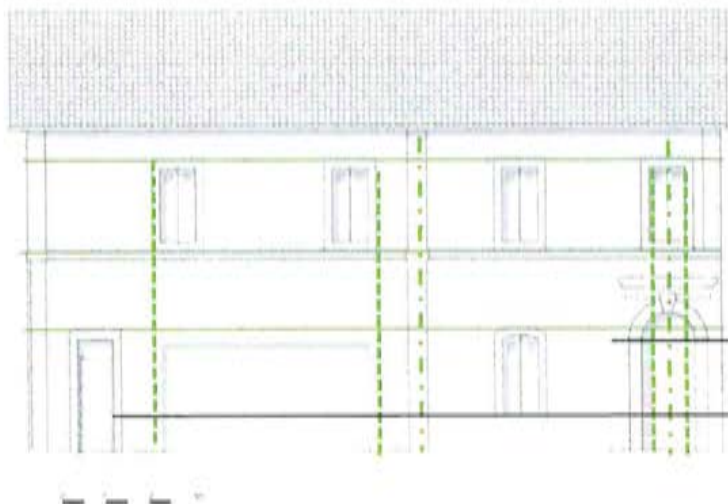
Les baies sont disproportionnées



Reconstitution du bandeau d'étage et du chaînage d'angle

Recomposition de baie d'habitation en RDC, suppression des ornements disproportionnés

Devanture au nu intérieur, ordonnancé verticalement dans la façade



Reconstitution du bandeau d'étage et du chaînage d'angle

Recomposition d'enseigne en RDC, suppression des ornements disproportionnés

Devanture en bois type 19^{ème} positionnée en applique

Porte d'entrée dissociée l'enseigne positionnée en applique

3.1.1 La (re)composition de la façade

Envoyé en préfecture le 25/07/2024

Reçu en préfecture le 25/07/2024

Publié le 25/07/2024

ID : 040-200084713-20240718-2024_79B-DE



La composition d'une façade est régie par un ensemble de règles à la fois constructives -mise en place et dimensionnements d'éléments porteurs- et architecturales – rythmes et axes, travées, symétrie ou asymétrie, modénatures et ordonnancements...

Identifier les grands principes de composition de la façade et les éléments de modénature existants afin de recomposer la façade

Rythme de verticales:

- Largeur d'immeuble correspondant à un rythme de découpage parcellaire
- Alignement vertical des baies du rez-de-chaussée jusqu'aux combles, composition en «travées d'ouvertures», parfois organisées de façon symétrique par rapport à une travée centrale sur laquelle est située la porte d'entrée (= composition axée)
- Alternances de pleins et de vides avec lecture de la structure porteuse de l'immeuble

Rythme des horizontales:

- Hauteurs d'immeubles
- Horizontales correspondant à la lecture des différents niveaux : le rez-de-chaussée marqué ou non par un soubassement, les étages marqués par les bandeaux d'étage, les alignements de linteaux des fenêtres et le volume de la toiture, en général soulignée par un débord de toit, une corniche ou une génoise.

Modénatures = éléments architecturaux à la fois constructifs et décors qui soulignent les principes de composition ci-dessus :

- Chaines d'angle en pierres harpées ou en briques qui encadrent la façade
- Encadrements de baies en maçonnerie enduite ou en briques
- Bandeaux de façade en maçonnerie enduite
- Corniche en maçonnerie enduite, en briques ou génoise de tuile.



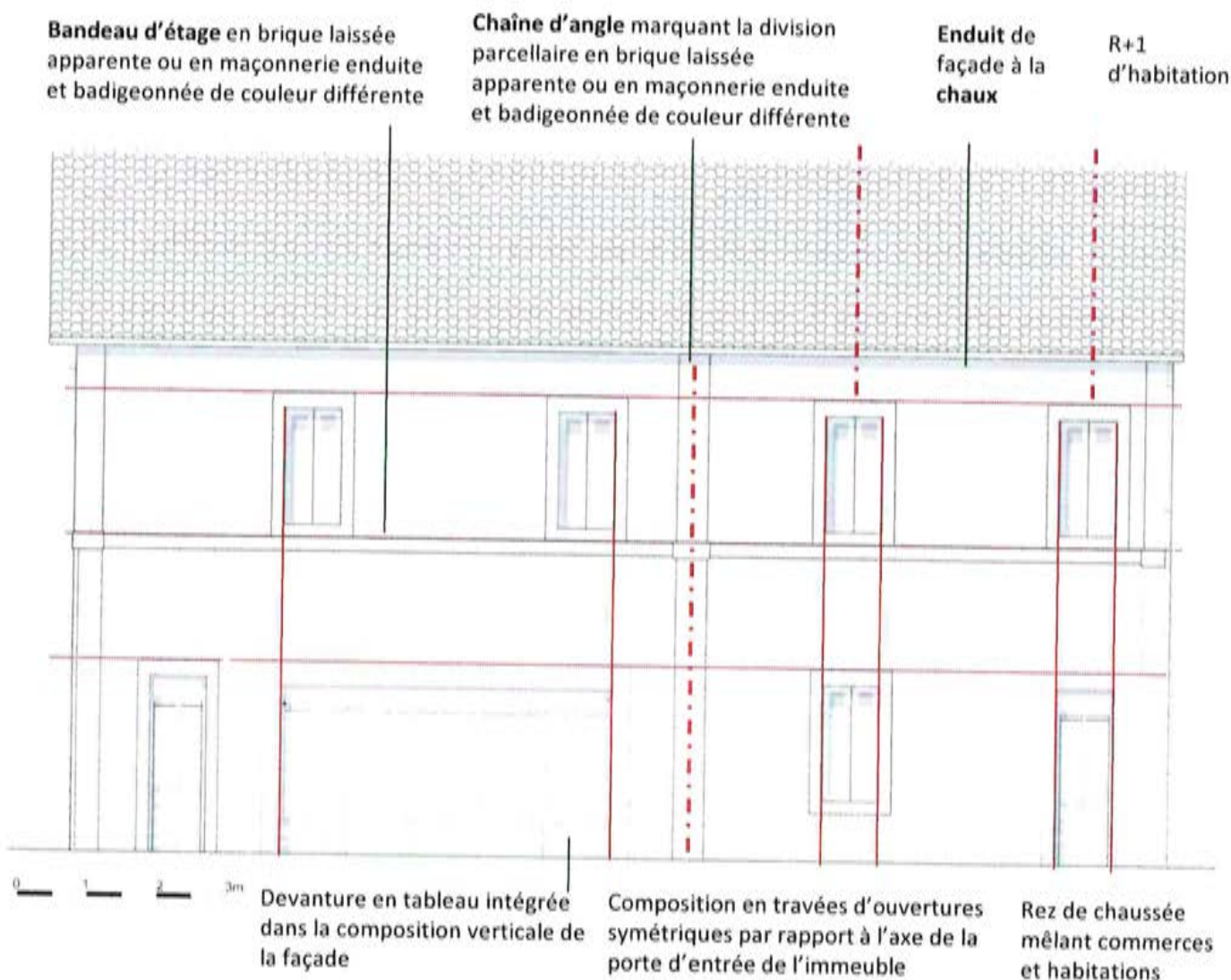
3.1 La composition de la façade

Envoyé en préfecture le 25/07/2024

Reçu en préfecture le 25/07/2024

Publié le 25/07/2024

ID : 040-200084713-20240718-2024_79B-DE



Quelques principes :

L'utilisation d'**enduits à la chaux** quelque soit le support (briques, pierre, mâchefer) pour permettre au mur de respirer et assurer sa longévité.

L'utilisation de **badigeons/peintures minérales à la chaux**, quelque soit le support (briques, pierre, mâchefer) pour permettre au mur de respirer et assurer sa longévité.

Bichromie des façades : une couleur différente pour l'enduit principal et pour les encadrements/les pans de bois. Les éléments de **briques** doivent être laissés **apparents**.

Ornements : les éléments endommagés peuvent être **rejointés**, et les briques ou pierre remplacées par des briques de couleur et de taille identiques ou **réparées par ragréage** au mortier de chaux. Les ornements peints doivent être conservés en l'état.

3.1.2 Restauration d'enduits et éléments régulateur de

Les murs des maisons anciennes sont bâtis en maçonnerie de **Pierre calcaire, de briques, parfois de mâchefer** et de mortiers de chaux et de sable. Les maçonneries sont protégées par un **enduit au mortier de chaux** naturelle et de sable qui donne sa teinte à l'enduit. **L'enduit n'a pas seulement un rôle esthétique : il protège les maçonneries des intempéries et permet à l'humidité de s'évacuer des murs.**

- Dans le cas d'une **maçonnerie ancienne** (pierre, brique, mâchefer...) **enduire au ciment est contre-indiqué.** L'humidité reste bloquée dans les murs et engendre des remontées capillaires (salpêtre, désordre dans la cohésion de la maçonnerie...). L'utilisation **d'enduits à la chaux est préconisée.**
- Sur les **maçonneries en béton,** en revanche, **l'enduit ciment** est adapté.
- Les **bardages ou les pans de bois** sont généralement peints avec une **peinture perméable au lait de chaux coloré.** Comparée aux peintures de synthèse, l'utilisation du lait de chaux est adaptée au bois : elle est perméable, garantit une finition pérenne dans le temps, non toxique et facile à rénover.

Enfin, la restauration d'un mur, pour assurer la pérennité de l'ouvrage, s'attache à utiliser **les mêmes matériaux** ou des matériaux compatibles et **les mêmes techniques** de mise en œuvre.

On respecte la **finition et la texture** de l'enduit suivant la nature de la façade :

- épais et lissé à la truelle sur la façade principale
- à pierre rase ou relevé à la truelle sur les façades secondaires
- taloché ou enduit tyrolien sur les constructions à partir du XXe siècle

Le **badigeon coloré à la chaux,** qui peut être remplacé par la **peinture minérale,** est appliqué sur les façades principales de la maison.

- Les façades secondaires et les bâtiments secondaires restent simplement enduits.
- Les éléments de décors en brique ou pierre apparente (encadrements, bandeau d'étage, chaînage d'angle, médaillons) sont laissés apparents.
- Les éléments de décors en maçonnerie enduite et les pans de bois doivent être badigeonnés d'une autre couleur que l'enduit principal.
- Le badigeon participe du décor et de l'embellissement de la façade et protège lui-même l'enduit. Sa teinte sera choisie suivant la gamme colorée proposée dans le nuancier de la ville.



3.1 La composition de la façade

Envoyé en préfecture le 25/07/2024

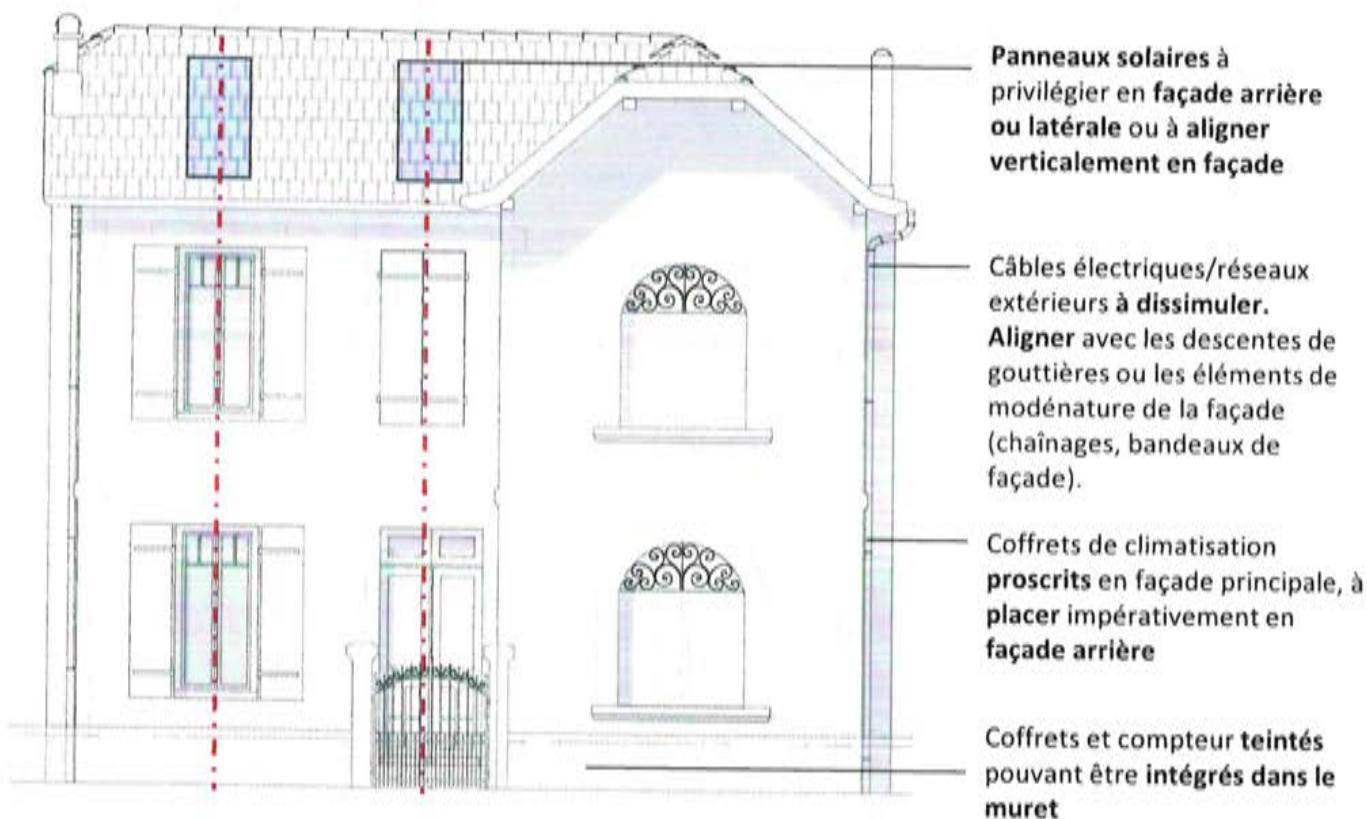
Reçu en préfecture le 25/07/2024

Publié le 25/07/2024

ID : 040-200084713-20240718-2024_79B-DE



Diagnostic : intégration des dispositifs techniques en façade





3.1.3 Intégration des dispositifs techniques

L'intégration des réseaux et des dispositifs techniques en façade doivent être dissimulés, et rendus le moins perceptibles possibles. Pour cela, il convient d'adresser un soin particulier aux éléments suivants :

Implantation : Privilégier les façades arrières ne donnant pas sur rue. Si cela est impossible, il convient d'intégrer les éléments nouveaux dans la trame existante des façades (réseaux le long des éléments de modénatures, panneaux solaires dans l'alignement).

Telntes : Certains éléments (câbles, coffret de compteur) peuvent également être colorés pour se fondre dans la couleur de la façade

Encastremets : Pour rendre les réseaux ou les coffrets de compteurs moins visible, il est possible de les intégrer dans la maçonnerie. Cette technique nécessite cependant une mise en œuvre attentive pour rendre l'encastrement indétectable.

Quand la combinaison de ces facteurs ne permet pas une intégration satisfaisante, les éléments techniques doivent être placés sur des façades arrières (exemple : climatiseurs).

Exemples :

- Les réseaux et coffrets, compteurs sont dissimulés.
- Pour les réseaux, un soin est apporté à leur intégration en façade sur rue (composition, encastrement, couleur, matériau)
- Les coffrets de climatiseurs/pompe à chaleur sont à placer en façade arrière, le plus dissimulés possible, ou peuvent être dissimulés en imposte ou en soubassement ajouré.
- Les panneaux solaires sont à privilégier en façade arrière, mais peuvent être installés en façade principale, dans l'alignement des ouvertures existantes.



Intégration d'un climatiseur dans une imposte vitrée.

Atelier Lavigne - Soliha



3.2 Les éléments de l'architecture et son décor

La diversité des styles architecturaux de Morcenx la Nouvelle implique également une grande richesse de détails architecturaux et d'éléments de décor : chaque style (balnéaire, basco-landais, néo-classique...) ayant ses caractéristiques. On trouve cependant plusieurs règles communes :

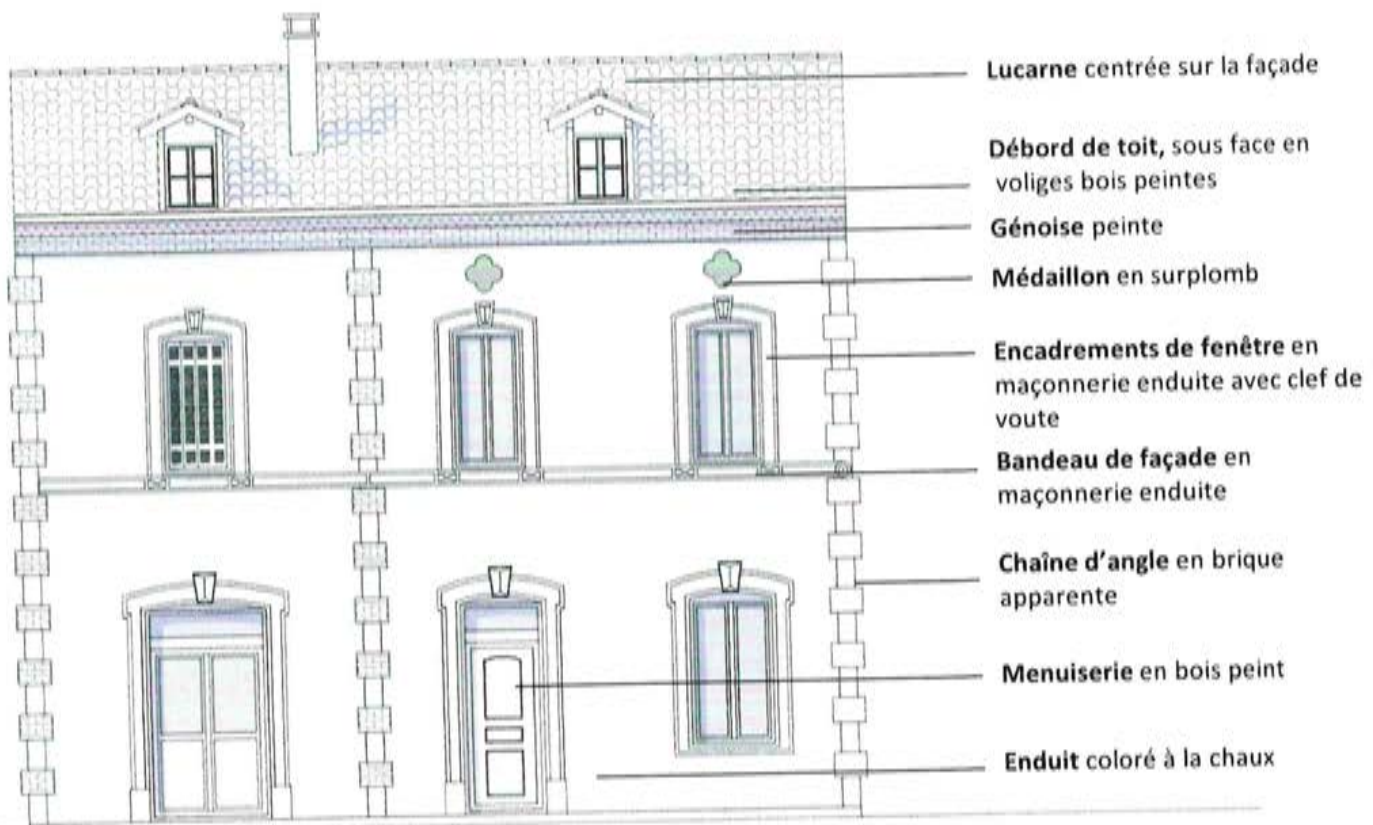
Bichromie des façades : une couleur différente pour l'enduit principal et pour les encadrements/les pans de bois.

Structure de façade dessinée par les chaînages d'angles, encadrements et bandeaux d'étages laissés en briques apparentes ou en pierre, enduite d'un badigeon de couleur (enduits à la chaux, et peintures à base de chaux)

Abondance de décorations en saillie :

Médaillons, lucarnes, oculus, allèges en briques ou pierre apparentes, et en maçonnerie enduite qui donnent du relief à la façade.

Frises maçonnées en denticules, génoises ou débords de toits avec solives peintes, qui soulignent le décroché du toit.



3.2.1 Préserver / restituer les éléments de décors

- **Eléments à conserver si existants :**

Conservation des ornements structurant les façades :

- Bandeaux d'étages et médaillons laissés en brique/pierre apparente et reconstitution des enduits existants à la chaux
- Chainages d'angles, encadrements : briques laissées apparentes, chainages de maçonnerie badigeonnés de la même couleur que les encadrements de fenêtre.

Conservation de la bichromie des façades :

- Couleur différente pour les façades (en général plus claire) et pour les encadrements et éléments de décor (couleur plus foncée pour distinguer l'élément). Pans de bois laissés apparents et peints d'une couleur vive cohérente (même couleur que les éléments de débord de toit).

- **Eléments à restituer si disparus :**

- Enduits et badigeons à restituer à la chaux si présence d'enduits ciment ou de peintures plastique
- Bichromie des façades à restituer si couleur unique appliquée sur la façade
- Briques peintes, pierres de taille à mettre à nue et à réparer (badigeons, minéralisants)

- **Recomposition :**

Façades remaniées : il est proposé de structurer les façades remaniées de maisons en bande par la création de chainages de séparation (briques ou maçonneries enduites) entre les maisons, et par la recréation d'éléments en relief sur les façades (bandeau de façade, allège décorée de briques...), répartis symétriquement sur les façades.



3.2 Les éléments de l'architecture et son décor

Envoyé en préfecture le 25/07/2024

Reçu en préfecture le 25/07/2024

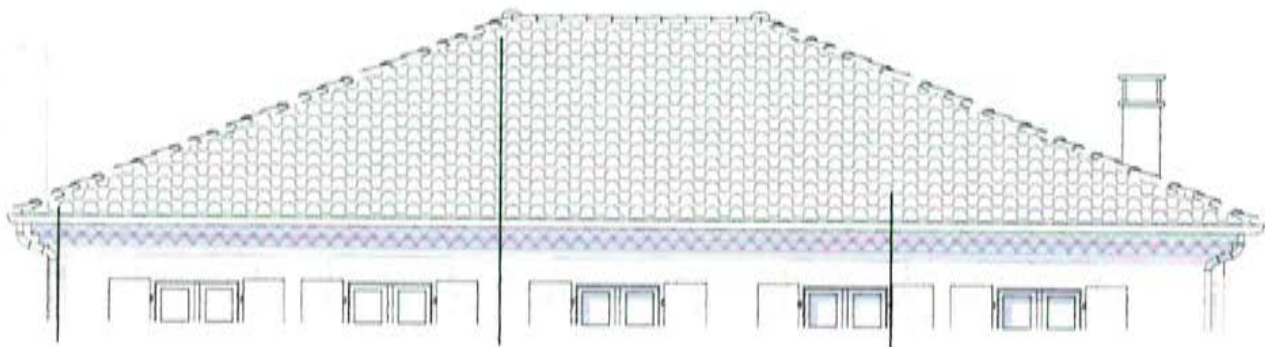
Publié le 25/07/2024

ID : 040-200084713-20240718-2024_79B-DE



Les **grands toits débordants** en tuile de Marseille ou en tuiles canal et à faible pente (20 à 35°) sont un élément architectural central des maisons basco-landaises ou balnéaires, très présentes à Morcenx.

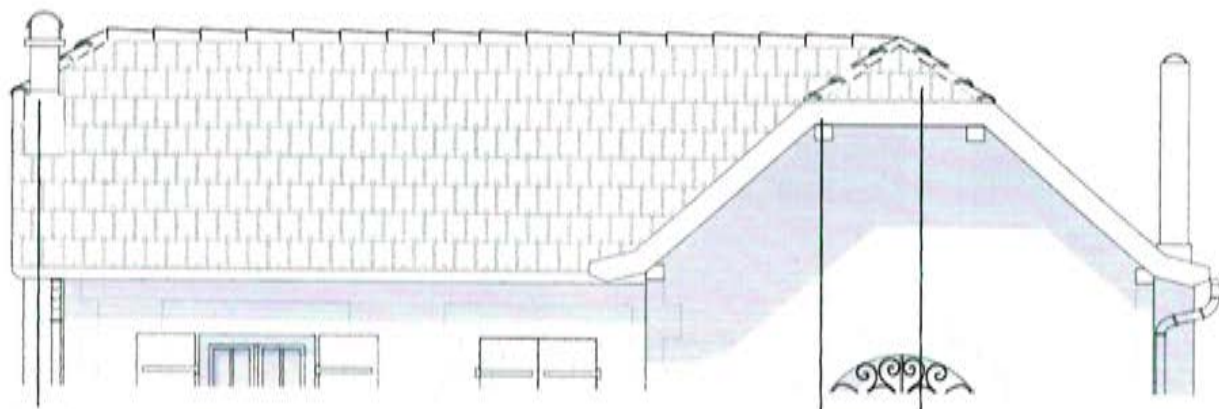
Ces toits de tuiles présentent des **débords particulièrement soignés** avec des solives et consoles sculptées, et une large rive de toiture, ravivés d'une couleur uniforme et d'éléments d'appuis maçonnés (génoises, chaînages, corbeaux) mettant en valeur le toit dans la composition de l'architecture.



Génoises à plusieurs rangées, mortier badigeonné de même couleur que la façade.

Toit en **tuiles canal** à 4 pans avec un grand soin apporté aux arêtes et aux faitages

Gouttière et descentes en zinc



Souche de cheminée sur le mur pignon

Débords en **solives sculptées**, **voligeage en planches de bois** de faibles largeurs, planches de rives. Les éléments sont peints d'une couleur uniforme.

Pan coupé et couverture en tuile de Marseille

3.2.2 Restaurer la toiture et de ses éléments: débords de toits

- **Eléments à conserver si existants :**

Eléments de débord de toit (solives sculptées, planche de rive, consoles, denticules) à conserver tels quels. Frises maçonnées en denticules (3), génoises (1, 4) ou débords de toits avec solives peintes (1, 2, 6) à conserver.

Coloration des éléments de charpente de débord de toit à conserver dans une couleur unique (ex: 1, 2).

Eléments de décoration des faitages ou des arêtes de toit à conserver (2, 5, 6). Format (pans coupés...) et pente du toit à conserver

- **Eléments à restituer si disparus :**

Si disparition des couleurs des débords de toit : à restituer avec des peintures minérales.

Matériau de couverture autres (tôles, fibrociments) à restituer en tuile canal, en tuile romane ou en tuile canal.

Gouttières en PVC à remplacer par gouttières en zinc. Sous faces avec finition en PVC ou de métal à restituer en bois peint.

- **Recomposition :**

Constructions neuves devant intégrer des pentes et profils de toits similaires aux existants

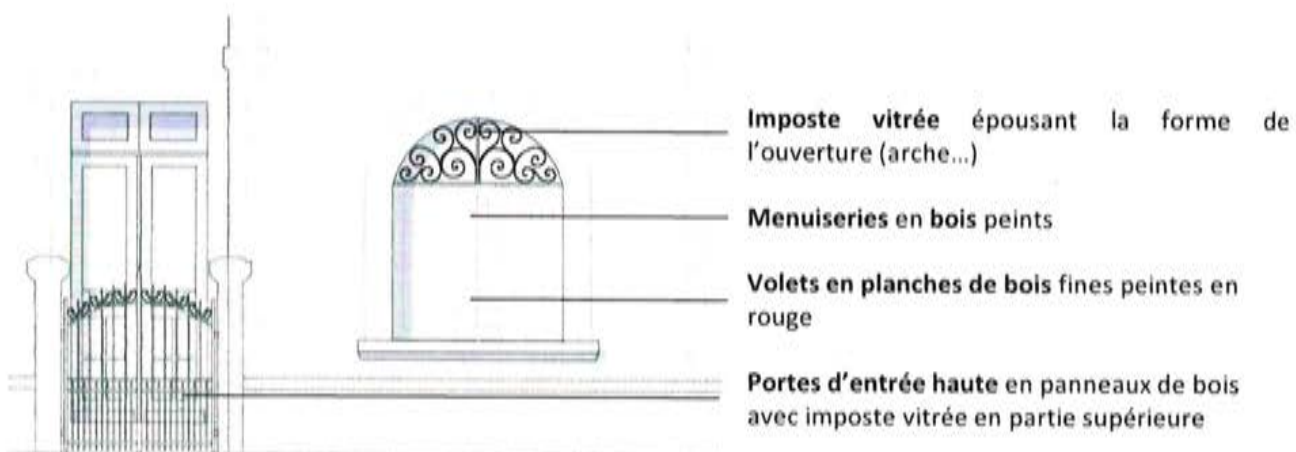
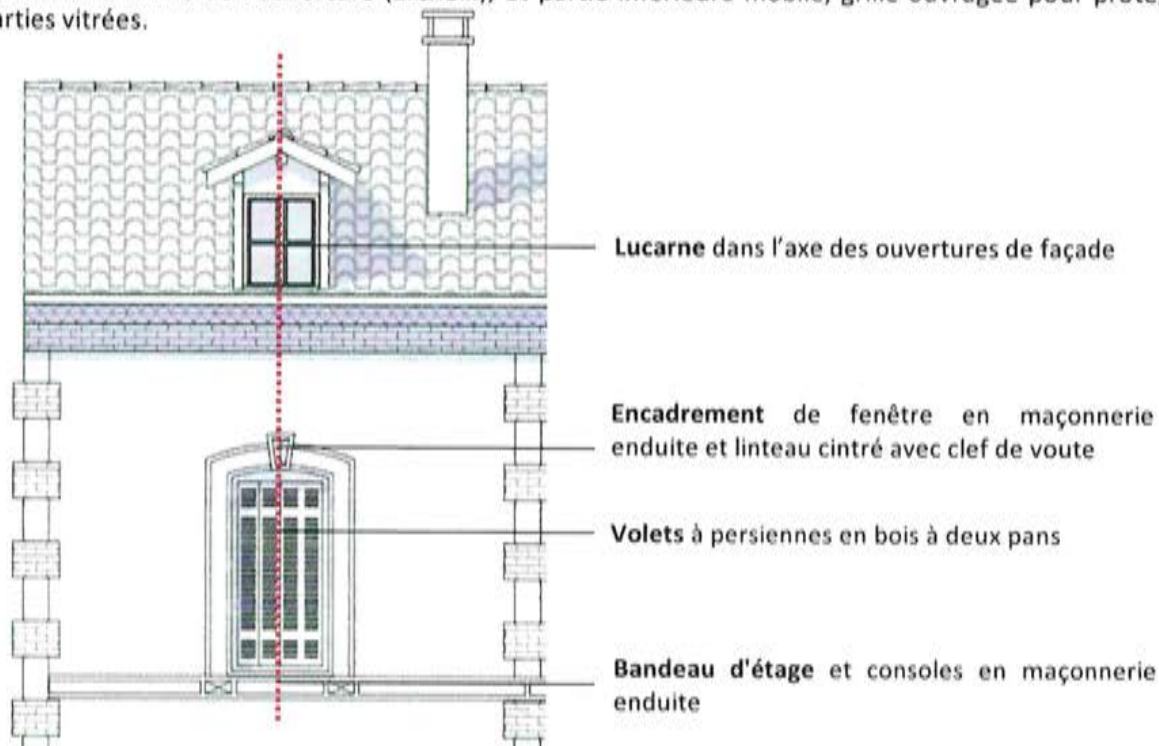


Atelier Lavigne - Soliha

3.2 Les éléments de l'architecture et son déco

Les ouvertures et menuiseries présentent une **diversité de dessins** propres à la diversité de styles architecturaux existants. Ils présentent cependant quelques points communs :

- **Encadrements** : en pierre ou en pan de bois,
- **Contrevents en bois** à planches plutôt étroites peintes.
- Ouvertures **proportionnées** et alignées selon des trames et des axes
- **Menuiseries** en bois souvent **partitionnées** : menuiseries à petits carreaux ou imposte vitrée fixe épousant la forme de l'ouverture (arche...), et partie inférieure mobile, grille ouvragée pour protéger les parties vitrées.



3.2.3 Modifier les menuiseries, les ouvertures

Les menuiseries doivent s'intégrer dans le style architectural de l'édifice.

- **Éléments à conserver si existants :**

Partition de la menuiserie à conserver : découpages et proportions des menuiseries, parties transparentes et opaques : imposte vitrée épousant la forme de l'ouverture (arche...).

Format de l'ouverture et encadrement de baie à conserver à l'identique

- **Éléments à restituer si disparus :**

Menuiseries de plus petites tailles que l'ouverture à déposer et à remplacer par une menuiserie de taille et de partition adaptée. Menuiseries en bois naturel ou bois peint ou menuiseries métal fines / noires, reprenant la partition des menuiseries remplacées.

Coffrets de volets saillants en façade et volets non adaptés à la forme des ouvertures à remplacer par des volets/contrevents en planche en bois plutôt étroites et peintes.

Possibilité de couvrir les volets roulants par des lambrequins en bois;

- **Recomposition :**

Si réalisation d'ouvertures ou de lucarnes : centrées, verticales, à l'alignement et dans les proportions et l'axe des baies existantes. La création d'un petit encadrement en surépaisseur est recommandée.



Atelier Lavigne - Soliha

3.2 Les éléments de l'architecture et son décor

Envoyé en préfecture le 25/07/2024

Reçu en préfecture le 25/07/2024

Publié le 25/07/2024

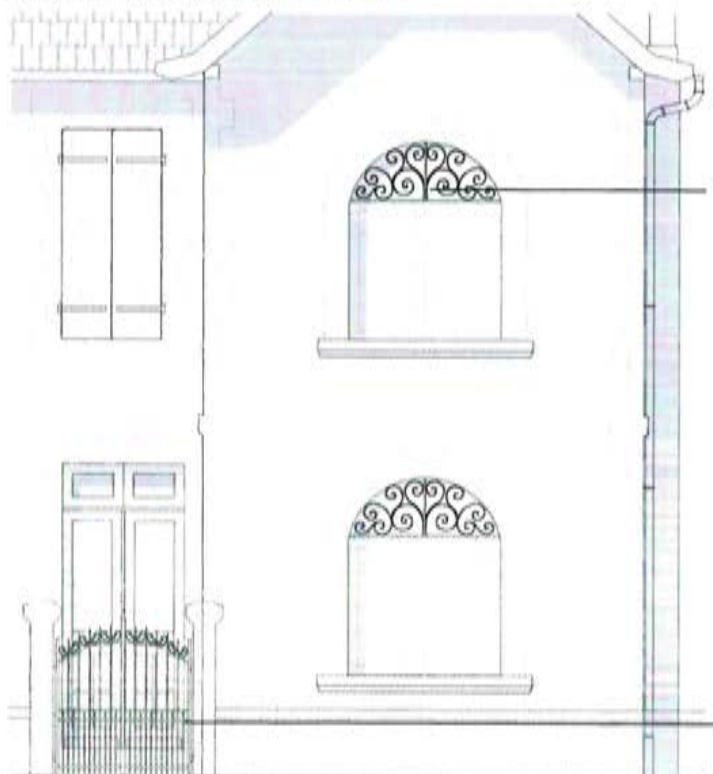
ID : 040-200084713-20240718-2024_79B-DE



Les éléments de ferronnerie, très répandus dans l'architecture **fin 19^e, début 20^e** sont très présents à Morcenx. Ils sont utilisés comme éléments de **clôtures ouvragées** pour **surmonter un muret**, créer un **garde corps**, ou **protéger une ouverture vitrée**.

Ferronneries ouvragées de différents styles (**éclectique, art déco, art nouveau**) utilisées en balcon, en clôtures, en gardes corps, dans les marquises, et comme protection pour les fenêtres ou portes vitrées de RDC.

Métal assemblé (fer forgé) de riches décoration et ornements imitant des motifs floraux (éclectique) ou des motifs géométriques (art déco).



Grille ouvragée : lamelle de fer forgées assemblées entre elles en volutes florales

Grille ouvragée constituée de tiges de section carrées assemblées en partie haute.



Marquise ouvragée en fer forgée. Eléments de section ronde soudés entre eux.

Grille d'inspiration **art déco** aux motifs décoratifs géométriques

Panneau plein





3.2.4 Conserver ou remplacer les éléments de ferronnerie

- **Eléments à conserver si existants :**

Grilles ouvragées, gardes corps en parties supérieures de clôtures, et portails ouvragés à conserver, et à entretenir et réparer selon techniques et matériaux en présence.

- **Eléments à restituer si disparus :**

Menuiseries de portes récentes ou existantes : mise en place de grilles de protection au droit des parties vitrées.

- **Recomposition :**

Si besoin de création de garde corps : privilégier des gardes corps métalliques à claire voie reprenant les dessins de garde corps éclectiques ou art déco, selon type de bâti et époque.





3.2 Les éléments de l'architecture et son décor

Diagnostic

Très présents dans l'architecture des villas ou des maisons de maîtres, les **clôtures** délimitent le front bâti sur rue. Dans les maisons début 20^e, elles sont constituées d'un **muret avec soubassement** enduit ou appareillage visible, et **surmontés d'une grille ouvragée** à claire-voie (plus rarement d'un barreaudage de bois) avec une végétation de hauteur limitée en surplomb des grilles.

L'entrée, de taille variable selon la dimension de la maison, est encadrée par deux pilonnes centrées sur l'entrée principale de la maison. C'est la multiplication systématique de cette composition qui crée le **paysage urbain** des quartiers de villas ou de maisons courantes.



Alternance de clôtures formant paysage urbain

Végétation visible en partie supérieure

Portail encadré par des pilonnes

Grille en partie supérieure

Muret maçonné en appareillage incertain avec joints ciments apparents



< **Clôture en bardeaux de bois**, couleurs cohérentes avec l'édifice.

Clôture des années 50 cohérente avec l'architecture du pavillon >



3.2.5 Valoriser les clôtures

Envoyé en préfecture le 25/07/2024

Reçu en préfecture le 25/07/2024

Publié le 25/07/2024

ID : 040-200084713-20240718-2024_79B-DE



Préconisations

- **Éléments à conserver si existants :**

Préserver les éléments de clôture existants participant à valoriser le paysage urbain (murets bas, pilonnes en pierre de taille et leurs couronnements, grilles ouvragées...).

Restaurer les clôtures existantes, dans le respect de leur système constructif et de leurs matériaux.

- **Éléments à restituer si disparus**

Végétalisation de la clôture d'entrée à restituer si manquante

Muret et grille à reconstituer si destruction partielle de la clôture. Ouverture centrée sur l'édifice.

- **Recomposition :**

Pour les projets: former la clôture en cohérence avec l'architecture de l'édifice qu'elle accompagne, et le caractère de la rue dans laquelle elle s'inscrit. Intégrer les éléments techniques: coffrets, boîtes aux lettres, dans l'épaisseur du mur.

Eviter les lisses, panneaux en PVC, les imitations de matériaux, les grillages tendus, les maçonneries non enduites. Dans le cas de clôtures végétales, prévoir des essences locales mélangées.



3.3 L'adaptation du bâti aux usages contemporains

Envoyé en préfecture le 25/07/2024

Reçu en préfecture le 25/07/2024

Publié le 25/07/2024

ID : 040-200084713-20240718-2024_79B-DE



Diagnostic

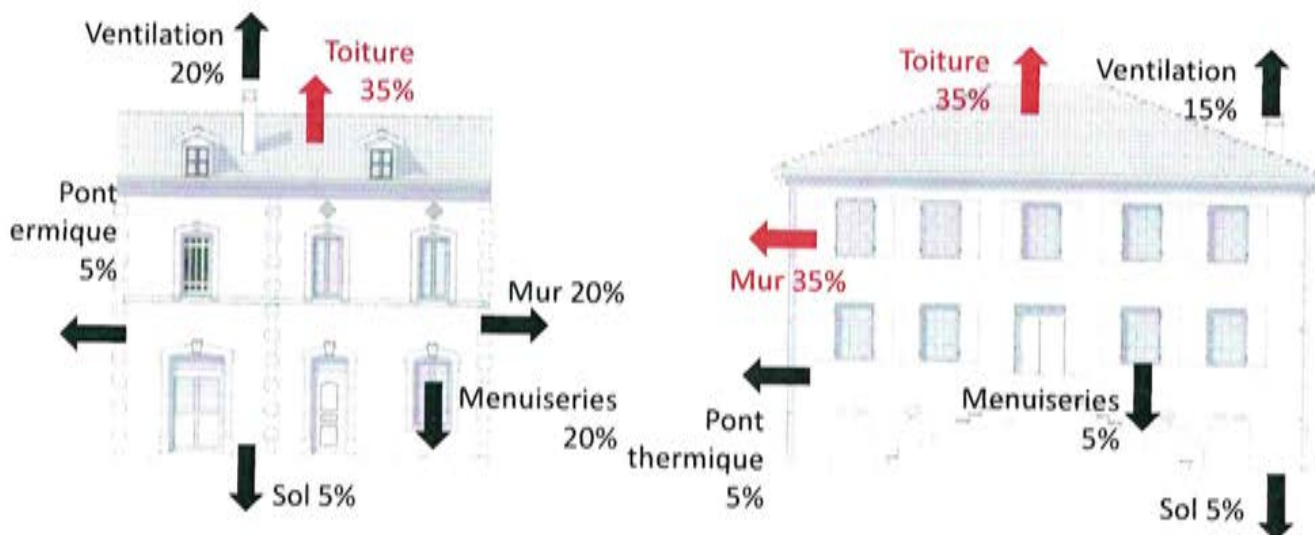
La diversité des modes constructifs employés dans les maisons de Morcenx impliquent de comparer les types d'isolation.

Dispositif	Intérêt	Inconvénient
Isolation par l'intérieur	Diminution de la sensation de paroi froide. Temps de montée en température réduit. Coût	Coupure de l'inertie. Pas de traitement des ponts thermiques. Réduction de la surface intérieure.
Isolation par l'extérieur	Maintien de l'inertie Temps de montée en température important. Évite les ponts thermiques Forte limitation des déperditions	Cout important Modification significative de l'aspect extérieur des bâtiments. Modification de l'alignement sur la rue et de la continuité urbaine (maisons attenantes).
Correcteur thermique (type chaux-chanvre, sur une épaisseur réduite (3/5cm), qu'il soit intérieur ou extérieur.	Limite la sensation de paroi froide; Conserver l'inertie des parois. Temps de montée en température réduit	Limite faiblement les déperditions Pas de traitement des ponts thermiques (sauf si extérieur). Maintien de l'aspect extérieur du bâtiment. Faible modification de la surface.

Répartition indicative des pertes thermiques
(basées sur des exemples proches)

Maison mitoyenne en centre ville

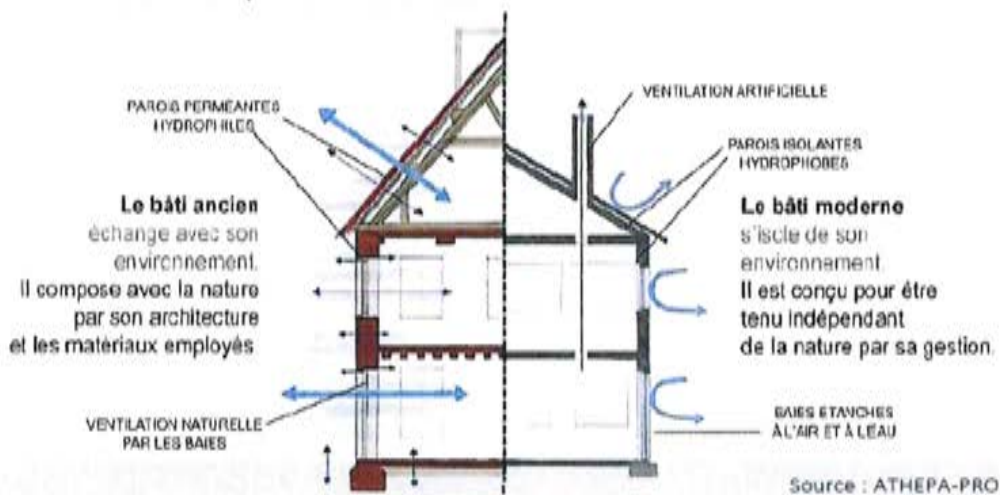
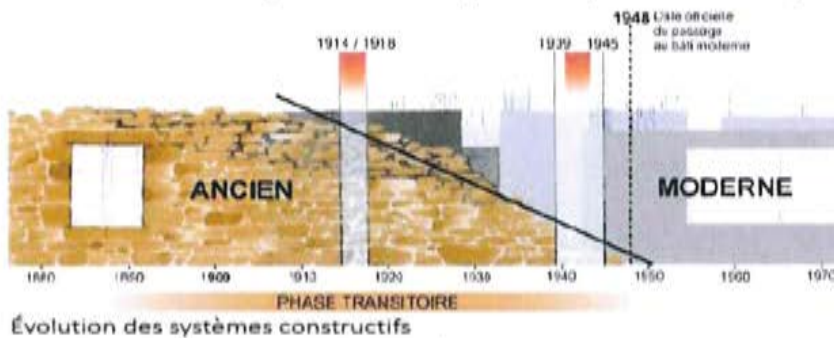
Maison faubourg non mitoyenne





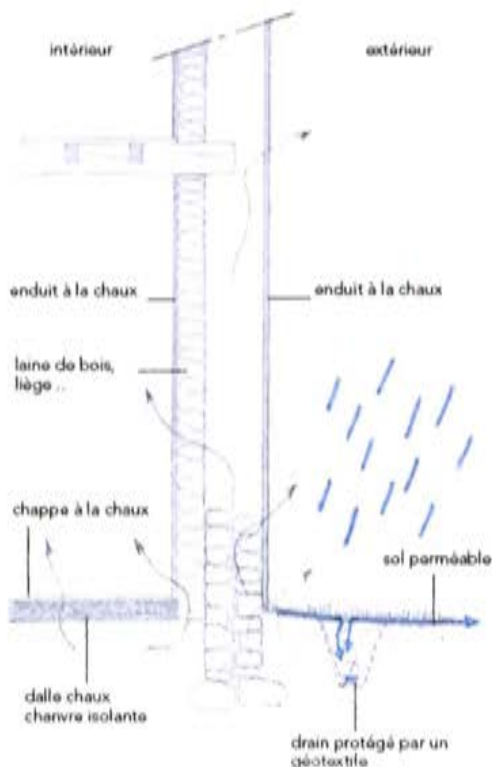
3.3.1 L'amélioration des performances énergétiques du

Pour la majorité des **bâtiments en maçonnerie traditionnelle** (brique, pierre enduite) présentant une façade décorée, une **isolation par l'intérieur** est à privilégier. L'utilisation d'un enduit à la chaux ou chaux terre en finition intérieure sur l'isolant permet de récupérer un peu de l'inertie perdue par l'isolation intérieure.



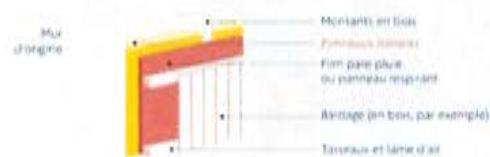
2 logiques opposées

Isoler un mur en maçonnerie traditionnelle



L'isolation par l'extérieur peut quant à elle être mise en œuvre pour des édifice plus récents en construction moderne (brique creuse, béton). Elle peut être l'occasion d'embellir les façades des édifices par un aménagement de façade qualitatif (bardage, épaisseurs)

1 Isolation avec bardage de protection



2 Pose de panneaux isolants enduits

3 Pose d'un enduit isolant



Les différents dispositifs d'isolation extérieure / ADEME

3.3 L'adaptation du bâti aux usages contemporains

Envoyé en préfecture le 25/07/2024

Reçu en préfecture le 25/07/2024

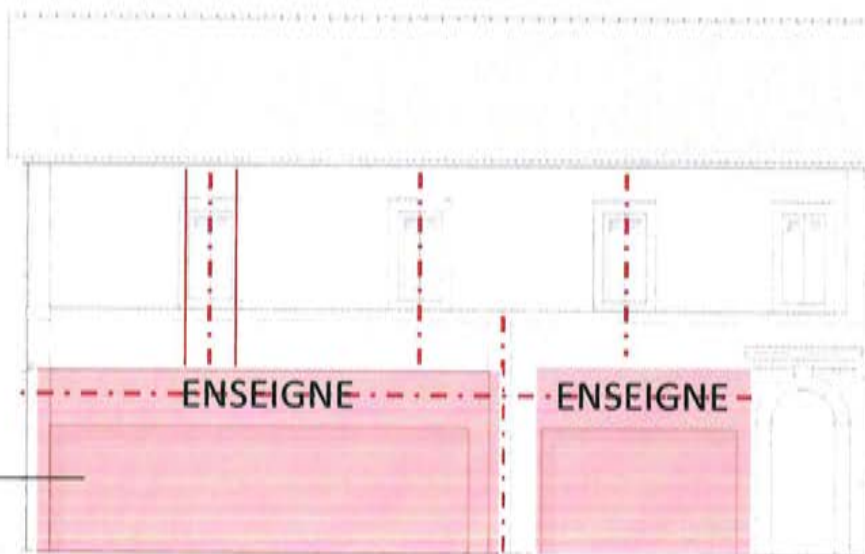
Publié le 25/07/2024

ID : 040-200084713-20240718-2024_79B-DE



Effet
d'éventrement
avec disparition
de la trame
porteuse

Intégration
de la porte
de
l'immeuble
dans la
devanture



Rupture
d'échelle, perte
de lisibilité des
niveaux
Disparition des
éléments de
modénature
Rupture totale
de lisibilité des
pleins et des
vides

Enseigne en
panneau
surdimensionnée



Cartes postales anciennes de Morcenx montrant de nombreuses devantures (Avenue Solférino)

3.3.2 Aménager les devantures commerciales

Envoyé en préfecture le 25/07/2024

Reçu en préfecture le 25/07/2024

Publié le 25/07/2024

ID : 040-200084713-20240718-2024_79B-DE



La composition d'une façade est régie par un ensemble de règles constructives et architecturales. Identifier les grands principes de composition de la façade et composer la devanture du commerce en harmonie avec elle:

Respecter les axes de composition d'ensemble de la façade:

- Composer les vitrines en respectant l'alignement vertical des baies des étages : axes et alignement de baies
- Conserver apparente la logique fonctionnelle de l'immeuble : porte d'accès aux étages conservée
- Poser des stores adaptés à la dimension de menuiseries

Respecter les rythmes des « pleins et des vides »

- Retrouver au maximum en rez-de-chaussée les rythmes des pleins et des vides de l'étage dans le respect des règles de logique constructive de l'immeuble :
- Conserver des trumeaux (= parties pleines maçonnées qui permettent les descentes de charge) pleins suffisamment dimensionnés, et dans l'axe des trumeaux de l'étage
- Faire correspondre les baies du rez-de-chaussée avec les baies de l'étage. Si les ouvertures ont des proportions différentes, retrouver en rez-de-chaussée les principaux axes de composition des étages.

Respecter les logiques des compositions horizontales :

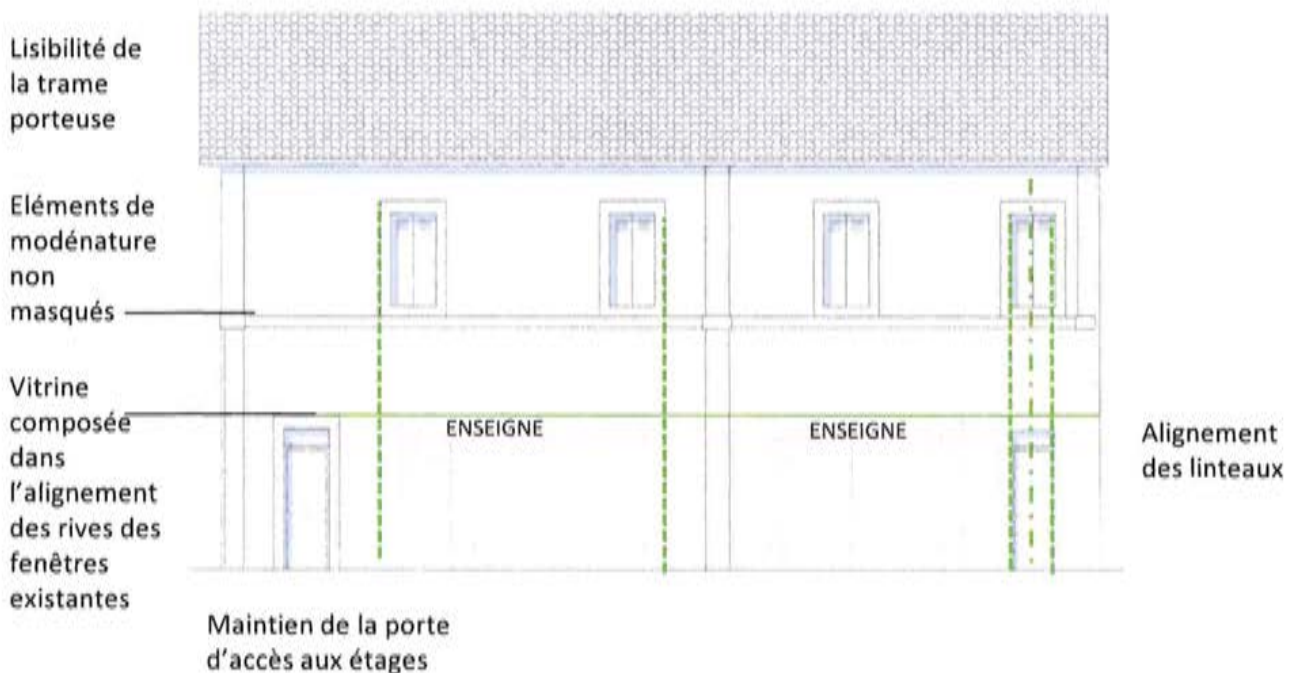
- Alignements de hauteurs de linteaux,
- Différenciation des étages

Respecter les éléments de décors et de modénature, les débords et saillies:

- Corniches, bandeaux, balcons, garde-corps, chaines d'angle, encadrements de porte, corniches... ne doivent pas être masqués par la devanture ou l'enseigne

Recommandations:

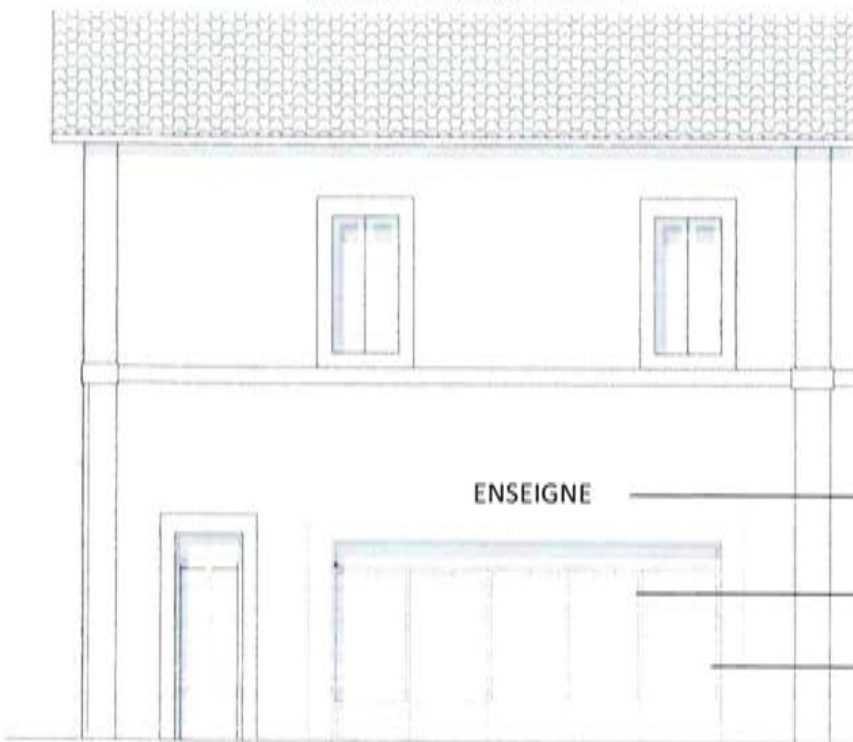
- Dans le cas d'un **projet de modification** d'une devanture existante mal composée, il faudra essayer de retrouver une logique de percements et de proportions proche des éléments d'origine.
 - > Rechercher les lignes et axes de composition
 - > Choisir une dispositif en feuillure ou en applique (voir pages suivantes).





Diagnostic : éléments de devanture

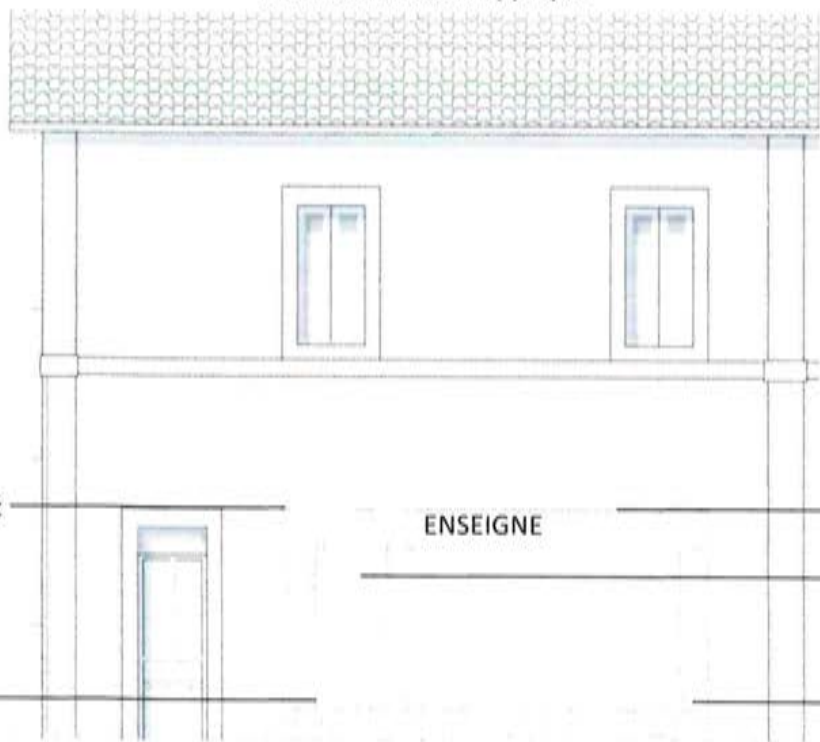
Les devantures en feuillure



ENSEIGNE

- Enseignes en lettres découpées sur maçonnerie
- Menuiserie aux montants fins
- Retrait de la menuiserie par rapport au plan de la façade (15cm min.)

Les devantures en applique



ENSEIGNE

- Corniche pouvant inclure des éléments d'éclairage
- Menuiseries vitrées à allège moulurée

- Couverture en zinc
- Imposte vitrée au dessus de la porte
- Saillie de 30 cm maximum par rapport au plan de la façade

3.3.2 Aménager les devantures commerciales

La devanture en « tableau », ou en « feuillure »

La devanture en feuillure s'inscrit dans un percement de façade. Elles sont à réserver aux commerces situés dans des immeubles d'architecture récente ou aux ouvertures recomposées.

- **Implantation :**

A l'intérieur de la baie, en « tableau » afin de dégager l'épaisseur de l'encadrement sur 15cm minimum.

- **Matériaux :**

Menuiseries de métal laqué de couleur ou bois peint. Vitrage clair, éventuellement sérigraphié.

Parties pleines à restaurer selon existant avec pierre de nature, teinte et finition équivalente, ou avec un enduit à base de chaux et sable badigeonné si partie supérieure du rez-de-chaussée enduite.

Seuil: préférer un seuil en pierre similaire à la pierre employée pour réaliser les encadrements de baies ou les soubassements (pierre calcaire dure grise).

La devanture en applique :

Ce type de devanture est typique des rez-de-chaussée des immeubles XIX^{ème} siècle. Elle a l'avantage de permettre l'intégration des équipements tels que spots d'éclairage, grille de ventilation, des dispositifs de clôture : store, grille de fermeture, et d'enseigne.

- **Matériaux :**

Menuiseries de bois peint ou métal laqué de couleur. Les matériaux brillants sont à éviter

Vitrage clair, éventuellement sérigraphié.

Seuil: préférer un seuil en pierre similaire à la pierre employée pour réaliser les encadrements de baies ou les soubassements



Exemples de devantures, Bordeaux, Dax, Caoterets

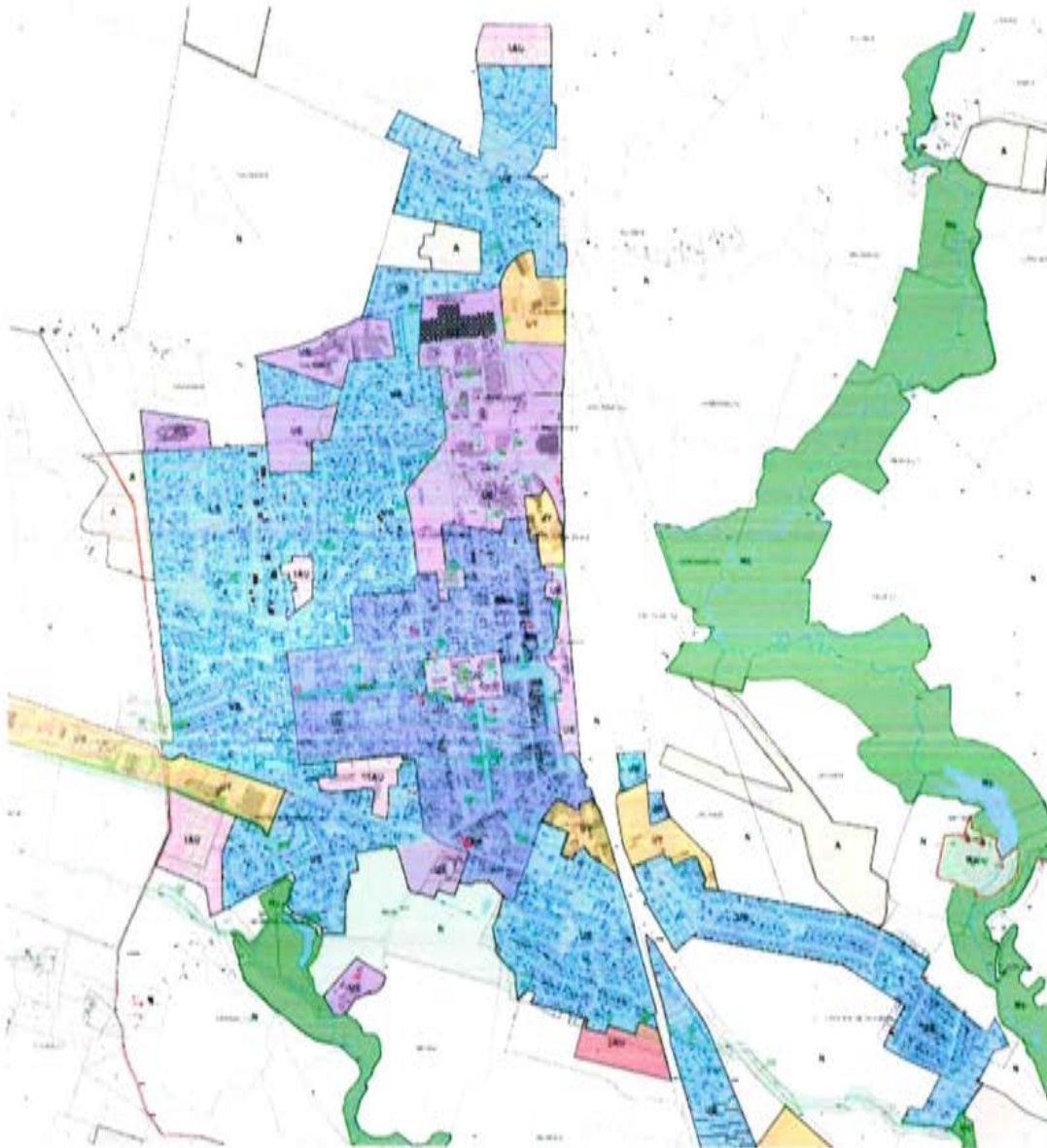
4. Références et accompagnement

Envoyé en préfecture le 25/07/2024

Reçu en préfecture le 25/07/2024

Publié le 25/07/2024

ID : 040-200084713-20240718-2024_79B-DE



Extrait du PLUIH de Morcenx

4.1 Le contexte règlementaire

Envoyé en préfecture le 25/07/2024

Reçu en préfecture le 25/07/2024

Publié le 25/07/2024

ID : 040-200084713-20240718-2024_79B-DE



- **L'obligation de ravalement :**

« **Dans certaines communes, un arrêté préfectoral peut obliger le propriétaire d'un immeuble à réaliser un ravalement de façade au moins 1 fois tous les 10 ans.**

Si l'obligation de ravalement de façade n'est pas respectée à cette fréquence, le maire peut exiger du propriétaire qu'il réalise ce ravalement dans un délai d'au maximum 1 an.

Sans action du propriétaire dans ce délai, le maire peut faire exécuter le ravalement de façade à sa place. Le propriétaire devra alors rembourser les frais engagés pour le ravalement. Ces frais sont accompagnés d'une amende de 3 750 €. »

Code de la construction et de l'habitation : articles L126-2 et L126-3

Code de la construction et de l'habitation : article L183-12

- **Les déclarations préalables.**

Pour un simple ravalement :

« *En principe, le ravalement n'est pas soumis à déclaration préalable.*

Cependant, vous devez déposer une déclaration préalable de travaux (DP) si le bâtiment que vous ravez est situé dans une commune ou dans un périmètre de commune où le conseil municipal a décidé de soumettre le ravalement à autorisation d'urbanisme. »

Code de l'urbanisme : articles R*421-17

Pour une modification d'aspect de la construction (changement de matériaux, création d'ouvertures, travaux d'isolation, création/modification de clôture...) :

Les travaux sont soumis à déclaration préalable. L'acceptation de la déclaration préalable dépend des dispositions prévues dans le Plan local d'urbanisme (PLU) concernant les éléments et les modifications opérées.

- **Le Plan local d'Urbanisme.**

Le plan local d'urbanisme (intercommunal) prévoit un certain nombre de **préconisations** concernant les modifications, dimensions et matériaux admis par zones, et selon si les constructions concernées sont repérées ou non au titre de l'**Inventaire patrimonial** (Art. L151-19 du code de l'urbanisme).

Il est consultable en mairie ou sur <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

4.2 Coordonnées et contact

Envoyé en préfecture le 25/07/2024

Reçu en préfecture le 25/07/2024

Publié le 25/07/2024

ID : 040-200084713-20240718-2024_79B-DE



Se lancer dans un projet de rénovation ou restauration peut être complexe, et c'est pourquoi il est important d'être bien accompagné. Pour les questions réglementaires, il convient de s'adresser :

Pour le dépôt de permis et d'autorisation d'urbanisme (possible en ligne et en papier)

• **Communauté de communes du pays Morcenais – Service urbanisme**

Site internet : <https://www.paysmorcenais.fr/>

tél : +33 (0)5 58 04 14 15

16, place Léo Bouyssou

40110 MORCENX

Pour consulter le PLUI en ligne : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map>

Solliciter un **architecte-conseil** du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement des Landes peut aider à mieux appréhender les tenants et aboutissants de votre projet. Celui-ci peut être sollicité dès les prémices de votre projet :

• **CAUE des Landes :**

Site internet : <http://caue40.com/>

tel : 05 58 06 11 77, fax, 05 58 06 24 40,

mail : contact@caue40.com

Pour plus de renseignements sur les typologies architecturales des Landes : <http://caue40-documentation.kentika.fr/ListRecord.htm?list=folder&folder=78>

