



DELIBERATION
DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU PAYS MORCENAI
SEANCE DU 10 JUILLET 2024

Délégués en exercice : 22	Délégués présents : 18
Délégués Excusés : 3	dont Pouvoirs : 2
Délégués absents : 1	Votants : 19

Monsieur DUBROCA ne participe pas au vote
Date convocation : 04 JUILLET 2024
Secrétaire de Séance : Nicole DUCOUT

L'an deux mille vingt-quatre, le dix du mois de juillet, les membres du conseil de la Communauté de Communes se sont réunis dans la salle du Conseil Communautaire sous la présidence de Monsieur Jérôme BAYLAC DOMENGETROY et sur convocation écrite adressée le 04 juillet 2024.

Présents :

Jérôme BAYLAC-DOMENGETROY (+ pouvoir de Isabelle CANTEGREIL) – Anaïs CADIS (+ pouvoir de Paul CARRERE) — Rose Marie ABRAHAM – Christelle GUILHEMSAN – Claude LABORDE - Daniel BIREMONT - Nathalie MOMEN – Roxanne OLIVIER – Michel DOURTHE - Hélène COUSSEAU – Martine GASTON – Jean-Luc DUBROCA - Didier PLANCKE – Nicole DUCOUT - Frédéric PRADERE – Monique DUVIGNAU - Jean-Pierre REMY – Marc GAILLARD.

Excusés avant donné pouvoir :

Paul CARRERE a donné pouvoir à Anaïs CADIS

Isabelle CANTEGREIL a donné pouvoir à Jérôme BAYLAC-DOMENGETROY

Excusés Yannick VILLATORO

Absents : Luc SCOGNAMIGLIO

Rapporteur : Madame Hélène COUSSEAU

Monsieur DUBROCA ne participe pas au débat ni au vote

N° 90./2024

Objet : Approbation de la Convention OPAH-RU / Plan façade/ Permis de louer du centre-ville de Morcenx-la-Nouvelle.

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 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.

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 Morcenx-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 Morcenx-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 :

Le coût du volet suivi/animation de l'OPAH-RU est de **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** sur les cinq ans d'opération, soit un coût annuel estimé à **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 coût du dispositif est de **88 260€ HT** pour les cinq ans de l'opération OPAH-RU, soit un coût annuel de **17 652€ HT**.

PLAN FAÇADE :

La Commune de Morcenx-la-Nouvelle prend en charge le financement de cette opération plan façade, qui comprend une part d'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€/5 ans.

Délibération :

Vu la compétence politique du logement et cadre de vie de la Communauté de Communes du Pays Morcenais,

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 les présentations en bureau des maires du 9 octobre 2023 et du 13 novembre 2023,

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 examen des dossiers et après en avoir délibéré,



Le conseil communautaire à l'unanimité

DECIDE d'engager l'opération OPAH-RU, Permis de louer,
PREND acte de la volonté de la Commune de Morcenx-la-Nouvelle d'engager un plan
façade,

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 façade figurant en annexe
ainsi que le cahier de préconisations,

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

DIT que les crédits sont suffisants

Fait à Morcenx-La-Nouvelle,

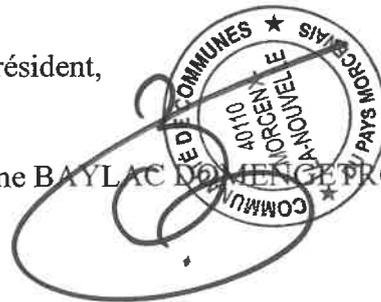
Le 10 juillet 2024

Le secrétaire de séance


Nicole DUCOUT

Le Président,

Jérôme BAYLAC DOMENGE PROY



Monsieur le Président 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 « Télérecours citoyens » accessible via le site Internet <http://telerecours.fr>

Copies : chrono – préfecture – CA - FT

Envoyé en préfecture le 12/07/2024

Reçu en préfecture le 12/07/2024

Publié le 12/07/2024

ID : 040-244000691-20240710-2024DELIB90-DE

