

Envoyé en préfecture le 18/09/2023

Reçu en préfecture le 18/09/2023

Publié le 18/09/2023

ID : 040-244000675-20230913-DEL112_2023-DE



GRAND DAX
AGGLOMÉRATION



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES



ActionLogement 

 **BANQUE des**
TERRITOIRES | 





AVENANT N°2

Convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH RU)

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND DAX

2020-2024



Le présent avenant n°2 à la convention est établi :

Entre la Communauté d'Agglomération du Grand Dax, maître d'ouvrage de l'OPAH RU, représentée par la Vice-Présidente en charge du logement et de l'habitat, Madame Catherine RABA,

La Ville de Dax, représentée par Monsieur Julien DUBOIS, en sa qualité de Maire,

L'État, représenté par Madame la Préfète du département des Landes, Madame Françoise TAHERI,

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

Action Logement, représenté par Monsieur Sébastien THONNARD, Directeur régional,

La Banque des Territoires, représentée par Monsieur Rémi HEURLIN, Directeur Régional Adjoint Nouvelle Aquitaine,

et la SACICAP Procivis Aquitaine Sud, représentée par M. Jean-Marie DOLOSOR, Président Directeur général de PROCIVIS Aquitaine Sud.

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, approuvé conjointement par le Préfet des Landes et le Président du Conseil départemental, le 01/08/2017,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat, approuvé par le Conseil communautaire le 18 décembre 2019,

Vu la convention cadre pluriannuelle « Action Coeur de ville de Dax » signée le 25 septembre 2018 et son avenant « Opération de Revitalisation de Territoire » signé le 25 avril 2019,

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 18 février 2020, approuvant le règlement d'intervention des aides du Grand Dax en faveur de l'habitat et précisant la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain, sur le territoire de la ville de Dax,

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 10 mai 2023 approuvant le nouveau règlement d'intervention des aides du Grand Dax en faveur de l'habitat,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la région en date du 06/03/2020,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du 09/03/2020 en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation,



Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-RU du 19 mai au 30 juin 2020 inclus, en application de l'article L 303-1 du Code de la construction et de l'habitation,

Vu la convention OPAH RU signée par les partenaires en date du 26 janvier 2021,

Vu l'avenant n°1 à la convention OPAH RU approuvé par le conseil communautaire du Grand Dax le 8 février 2023,

Vu l'avenant n°1 à la convention OPAH RU approuvé par le conseil municipal de la ville de Dax en date du 22 mars 2023.

Article 1 : Motifs de l'avenant n°2 : modification des objectifs de traitement des logements en copropriété dégradée

La convention de l'OPAH RU affichait, dans sa version initiale, un objectif de logements traités dans le cadre des aides aux syndicats de copropriétaires ou un accompagnement, de 3 copropriétés en 5 ans.

	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	5	5	5	5	5	25
• dont logements indignes/très dégradés	1	1	1	1	1	5
• dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	3	3	3	3	3	15
• dont aide pour l'autonomie de la personne	1	1	1	1	1	5
Logements de propriétaires bailleurs	10	10	10	10	10	50
• dont intermédiation locative	2	2	2	2	2	10
Nombre de logements traités dans le cadre des aides aux syndicats de copropriétaires	6	6	6	6	6	30

Pour répondre à cet objectif, les membres du comité de pilotage en date du 22 septembre 2021 ont décidé d'affermir une tranche optionnelle du marché passé avec Urbanis afin de mettre en place un accompagnement (suivi animation) sur 3 copropriétés.

- 9 rue de la Fontaine Chaude
- 13 Place Roger Ducos
- 24/30 rue Saint-Vincent

Les critères d'éligibilité étaient les suivants :

- Un taux de lots ou de tantièmes d'habitation égal ou supérieur à 75% des lots rapportés aux lots ou tantièmes totaux.
- Des besoins en travaux correspondant aux critères demandés dans la convention OPAH RU et éligibles aux aides de l'ANAH.
- Une dynamique des copropriétaires sur un projet de travaux incluant le traitement des parties communes et privatives.
- 9 rue de la Fontaine Chaude : 5 lots d'habitation, 1 lot professionnel, 2 lots à autre usage



Aucuns travaux réalisés depuis 2015. L'accompagnement d'Urbanis a permis de définir un programme de travaux (68 000 € HT) et un dossier déposé à l'ANAH au mois de novembre 2022.

- 13 Place Roger Ducos : 3 lots d'habitation, 2 lots professionnels.

Copropriété avec un besoin de travaux urgent et un état de dégradation très important. Un programme de travaux évalué à 239 989 € HT a été défini, ainsi qu'un dossier déposé à l'ANAH au mois de mars 2023.

- 24/30 rue Saint Vincent : 11 lots d'habitation, 4 lots professionnels

Copropriété avec un état de dégradation important et une réhabilitation complète nécessaire. Un programme de travaux évalué à 291 917.41 € HT a été défini et devrait être voté en assemblée générale au mois de septembre 2023. Le dossier sera déposé à l'ANAH fin d'année 2023.

Au vu de ces éléments, 3 copropriétés sont traitées dans le cadre de l'OPAH RU conformément aux objectifs, et 19 logements, sur un objectif de 30, bénéficieront également de travaux d'amélioration.

- La copropriété du « Goya » 3/15 avenue Saint-Vincent-de-Paul

Dès la mise en œuvre de la convention OPAH RU, cette copropriété a fait l'objet d'une attention particulière des différents partenaires. Elle bénéficie d'une situation géographique privilégiée au cœur de Dax. Il s'agit d'une copropriété moyennement dégradée, mais qui nécessite un accompagnement pour éviter des dégradations supplémentaires qui complexifieraient sa réhabilitation. Des travaux nécessaires de sécurisation incendie ont déjà eu lieu et ont endetté certains propriétaires.

Ainsi, une étude pré-opérationnelle a été mise en œuvre afin d'établir :

- un diagnostic multicritères,
- la faisabilité du redressement technique et financier de la copropriété,
- des propositions de la stratégie de traitement,
- des actions de communication et de concertation.

Le 20 septembre 2022, le Grand Dax a réuni les copropriétaires pour leur présenter un plan de redressement de la copropriété et définir un projet de travaux global selon 3 scénarios.

Le 16 janvier 2023, les copropriétaires ont voté en assemblée générale le scénario 2 plaidant pour une réhabilitation globale du Goya et allant au-delà des travaux nécessaires à la sécurité publique. Des options supplémentaires ont également été votées pour s'orienter vers un changement d'image de cette copropriété.

Lors d'un comité de pilotage dédié aux copropriétés, en date du 9 mars 2023, les membres présents ont décidé de mettre en place un suivi animation sur la copropriété du Goya à l'image de l'accompagnement réalisé sur les copropriétés sus mentionnées.

En effet, un accompagnement technique est nécessaire pour assurer la sécurité financière et technique du projet, ainsi que le bon déroulement des travaux.

Lors de ce comité de pilotage, il a été décidé d'intégrer une quatrième copropriété à la convention OPAH RU et 113 logements supplémentaires traités dans le cadre d'une aide aux



syndicats de copropriétaires.

Compte tenu des caractéristiques de la copropriété du « Goya », de sa situation stratégique et du travail d'accompagnement à fournir pour déterminer un programme de travaux réalisable et finançable par les copropriétaires et les différents partenaires, il est nécessaire d'établir un second avenant à la convention initiale de l'OPAH RU.

Article 2 : Objectifs quantitatifs

Les objectifs sont définis comme suit :

	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	5	5	5	5	5	25
• dont logements indignes/très dégradés	1	1	1	1	1	5
• dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	3	3	3	3	3	15
• dont aides pour l'autonomie de la personne	1	1	1	1	1	5
Logements de propriétaires bailleurs	10	10	10	10	10	50
• dont intermédiation locative	2	2	2	2	2	10
Nombre de logements traités dans le cadre des aides aux syndicats de copropriétaires	0	5	14	0	113	132
Copropriétés traitées dans le cadre de l'OPAH RU						
9 Place de la Fontaine Chaude	Nombre de logements					5
13 Place Roger Ducos	Nombre de logements					3
24/30 Rue Saint-Vincent	Nombre de logements					11
Goya 3/15 Avenue Saint-Vincent-de-Paul	Nombre de logements					113

Article 3 : Prestations Similaires Cabinet Urbanis

L'accompagnement (suivi animation) du Goya n'était pas prévu dans la convention initiale avec les différents signataires. Ces prestations similaires confiées au cabinet Urbanis sont évaluées de la façon suivante :

La prestation du cabinet Urbanis s'élève à 39 890 € HT par an pour une mission d'accompagnement du Goya, pour le compte du Grand Dax et de la ville de Dax, d'avril 2023 à décembre 2025, soit un total sur 33 mois de 109 700 € HT. Cette mission comprendra les



prestations suivantes :

- Accompagnement de la copropriété dans le projet travaux,
- Accompagnement des propriétaires dans le financement du projet,
- Accompagnement du syndic dans la validation des travaux,
- Suivi des dossiers subventions et des factures avec déblocage des subventions,
- Subventions.

ARTICLE 4 – Engagements financiers de l’ANAH

Les montants prévisionnels des autorisations d’engagement de l’ANAH pour la durée de l’opération sont décomposés de la façon suivante :

Anah	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	410 996 €	1 229 759 €	2 542 141 €
dont aides aux travaux (PO + PB + IML + COPROS)	336 931 €	1 161 944 €	2 285 841 €
PO (total)	73 761 €	73 761 €	296 235 €
<i>dont PO très lourd</i>	26 117 €	26 117 €	115 534 €
<i>dont PO Energie</i>	44 223 €	44 223 €	163 848 €
<i>dont PO Autonomie</i>	3 421 €	3 421 €	16 853 €
PB	261 170 €	261 170 €	1 084 540 €
Primes IML	2 000 €	2 000 €	10 000 €
COPROPRIETES	0 €	825 013 €	895 066 €
dont aides à l'ingénierie	67 815 €	67 815 €	250 050 €
Part fixe (50% du suivi-animation HT)	57 425 €	57 425 €	204 850 €
plus part variable prime à l'accompagnement (= 300 € par logement travaux autonomie)	300 €	300 €	1 500 €
plus part variable prime à l'accompagnement (= 600 € par logement travaux rénovation énergétique)	7 800 €	7 800 €	39 120 €
plus part variable prime à l'accompagnement (= 840 € par logement travaux lourds)	840 €	840 €	1 680 €
plus part variable prime Mous (= 1450 € par ménage)	1 450 €	1 450 €	2 900 €

ARTICLE 5 – Financements de la banque des Territoires, Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)

Aujourd’hui, le partenariat entre la Banque des Territoires, la Ville de Dax et l’Agglomération du Grand Dax, est concrétisée par la signature de la convention cadre Action Cœur de Ville de Dax signée le 25/09/2018.

Afin de renforcer la capacité d’intervention des partenaires locaux dans le centre-ville et permettre la mise en œuvre de projets dans le parc privé, la Banque des Territoires propose d’accompagner le Grand Dax dans la mise en œuvre de la politique d’amélioration de son parc privé en mobilisant son expertise, ses moyens financiers sur ses fonds propres ainsi que les prêts du Fonds d’Epargne.

Dans le cadre du suivi-animation de l’OPAH-RU, l’agglomération du Grand Dax pourra solliciter un financement de la Banque des Territoires sur la partie forfaitaire de la mission. Ce financement de la Banque des Territoires sera :



- conditionné à un cofinancement de l'ANAH,
- limité à un maximum de 25% du montant en € HT,
- l'enveloppe maximum pour le financement des actions est fixée à 100 000 € hors NPNRU,
- conditionné à l'accord préalable de ces organes décisionnels compétents.

Prestations similaires : accompagnement de la copropriété du Goya			
Banque des Territoires : aide à l'ingénierie	Année 4	Année 5	Total
	8 215 €	8 215 €	16 430 € HT

ARTICLE 6 – Financements du maître d'ouvrage et de la ville de Dax

- Communauté d'Agglomération du Grand Dax

La communauté d'agglomération du Grand Dax assure la maîtrise d'ouvrage de l'OPAH RU et le pilotage du suivi animation. Ces tâches sont réalisées en collaboration avec la ville de Dax.

Les montants des enveloppes prévisionnelles, consacrées par la communauté d'agglomération du Grand Dax, sont décomposés de la façon suivante :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels (convention initiale)	137 000 €	137 000 €	137 000 €	137 000 €	137 000 €	685 000 €
Dont aides aux travaux	122 000 €	122 000 €	122 000 €	122 000 €	122 000 €	610 000 €
Dont coût de l'ingénierie	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	75 000 €
Accompagnement de la copropriété du Goya, objet de l'avenant						
Aide à l'ingénierie				19 210 €	19 210 €	38 420 €
AE prévisionnels suite à l'avenant	137 000 €	137 000 €	137 000 €	156 210 €	156 210 €	723 420 €

- Ville de Dax

Concernant la ville de Dax, les modalités de financement sont les suivantes :



	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	80 000 €	80 000 €	80 000 €	80 000 €	80 000 €	400 000 €
Dont aides aux travaux	65 000 €	65 000 €	65 000 €	65 000 €	65 000 €	325 000 €
Dont coût de l'ingénierie	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	75 000 €

ARTICLE 7 – Financements des autres partenaires

7.1 Intervention d'Action logement

Depuis 70 ans, la vocation du groupe Action Logement est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi.

Dans le cadre de cette convention d'OPAH-RU, Action Logement met à disposition son offre de produits et services en faveur des salariés, qu'ils soient propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou locataires du secteur privé. Pour les propriétaires bailleurs, ce dispositif allie rénovation du logement ou d'immeubles entiers et sécurisation de la gestion locative, tout en facilitant l'accès aux logements privés à vocation sociale à des salariés à revenus modestes et très modestes.

L'intervention d'Action Logement dans cette convention d'OPAH-RU, complémentaire à la convention tripartite entre Action Logement, la Ville de Dax et la Communauté d'agglomération du Grand Dax qui s'inscrit dans le cadre du dispositif national « Action Cœur de Ville », confirme également la volonté de flécher ses aides dans la revitalisation des centres anciens, afin de les rendre plus attractifs et d'améliorer le confort de vie des habitants.

Dans ce cadre, Action Logement Services mobilise ses produits et ses services dans le respect des textes qui régissent ses interventions.

Pour les propriétaires bailleurs :

- L'aide à la recherche de locataires salariés : Action Logement Services, en lien notamment avec les entreprises du territoire, recueille les demandes des salariés à la recherche de logements locatifs, et eu égard aux caractéristiques des logements mis en location, peut proposer aux bailleurs la candidature de salariés.
- Des dispositifs de solvabilisation des locataires et de sécurisation du propriétaire : la Garantie VISALE, l'Avance Loca-Pass®, les dispositifs Mobili-Pass® et Mobili-Jeunes®.
- En cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement, Action Logement Services apporte une aide personnalisée au locataire présenté par lui dans le cadre de son service d'accompagnement social.
- Un prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique : prêt à taux réduit en complément des aides du programme « Loc Avantages » pour les propriétaires bailleurs salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC.



Action Logement Services s'engage sur les dispositifs présentés sous réserve des modifications réglementaires qui pourraient intervenir pendant la durée de cette convention et dans le cadre des enveloppes budgétaires qui seront définies dans le cadre de la future Convention Quinquennale avec l'Etat sur la période 2023-2027.

Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville dont est bénéficiaire la ville de Dax, Action Logement mobilisera également ses produits et services spécifiques afin de soutenir les opérations de production de logements locatifs privés sur le centre-ville de Dax.

En 2023, Action Logement entend en effet poursuivre ses engagements en faveur du logement et de la mobilité des salariés, pour soutenir l'emploi et la performance des entreprises, et contribuer au développement de l'attractivité économique et à l'équilibre social des territoires. Action Logement souhaite s'inscrire dans l'Acte II du dispositif Action Cœur de Ville et poursuivre son action sur le volet habitat à l'appui d'un financement dédié à la mise en œuvre des projets de revitalisation, qui a eu un effet levier et qui a démontré son adéquation avec les spécificités des territoires sur l'acte I.

La dynamique étant désormais lancée pour la revitalisation du centre des villes moyennes, l'intervention d'Action Logement évoluera vers une approche en lien avec les enjeux de transition écologique et de sobriété foncière, en accord avec la stratégie RSE et la politique de décarbonation du Groupe Action Logement, et par un resserrement sur le bâti en centre ancien, cœur de cible du programme. Pour l'instant, l'inscription dans la durée avec une visibilité pluriannuelle est dans l'attente d'une Convention Quinquennale signée avec l'Etat.

L'intervention au titre du programme Action Cœur de Ville pour l'année 2023 a été déterminée, dans le cadre du budget annuel, à un maximum de 250 M€.

Elle s'inscrit dans un cadre défini par la nouvelle directive relative aux financements dédiés au programme Action Cœur de Ville 2023-2026. La mobilisation des enveloppes régionales et les éventuelles priorisations relèvent, le cas échéant, de la stratégie définie par les délégations régionales d'Action Logement.

Les financements apportés par Action Logement Services au titre du dispositif Action Cœur de Ville sont exclusifs des autres financements Action Logement Services.

7.2 Engagements de PROVICIS AQUITAINE SUD

Il est rappelé que les SACICAP, créées par la loi n°2006-1615 du 18 décembre 2006, ratifiant l'ordonnance n° 2006-1048 du 25 août 2006 relative aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, ont développé une activité spécifique « Missions sociales » qui peut apporter des solutions aux exclus des mécanismes de marché ou pour lesquels les dispositifs classiques d'aides sont insuffisants.

L'intervention de PROVICIS Aquitaine Sud, dans le cadre de ses **missions sociales**, consistera en :

- une aide financière concrète pour financer les propriétaires occupants, sans intérêts, sans frais de dossier ni frais de gestion,
- l'avance des subventions de l'ANAH et des financements liés,
- complétée, **uniquement** si la banque du propriétaire occupant n'est pas en mesure de le financer, par un financement personnalisé du reste à charge après étude de son dossier.

Une enveloppe de 250 000 € sera affectée en fonction des besoins de l'OPAH-RU de la ville de



Dax et de l'Agglomération du Grand Dax. Cette enveloppe pourra être réévaluée en cas de besoin.

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

Dans le cadre d'un accord entre PROCIVIS Aquitaine-Sud et PROCIVIS Nouvelle-Aquitaine, gestionnaire des fonds CARTTE, et pour faciliter le financement de la rénovation thermique du logement des propriétaires occupants de la ville de Dax et de l'Agglomération du Grand Dax, il a été décidé que les fonds CARTTE seront versés directement à PROCIVIS Aquitaine Sud qui gèrera, ces avances 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.

ARTICLE 8 – Synthèse du financement des partenaires concernant la prestation similaire : accompagnement de la copropriété du Goya

Prestations similaires : accompagnement de la copropriété du Goya (ingénierie) : 109 700 € HT	
ANAH (50 % du montant en € HT)	54 850 € HT
Banque des Territoires (15% du montant en € HT des aides de l'ANAH)	16 430 € HT
Communauté d'Agglomération du Grand Dax	38 420 € HT

ARTICLE 9 – Autres termes de la convention

Les chapitres suivants ne sont pas modifiés par le présent avenant à la convention initiale de l'OPAH RU :

- Chapitre I : objet de la convention et périmètre d'application
- Chapitre II : enjeux de l'opération
- Chapitre V : pilotage, animation, et évaluation
- Chapitre VI : communication
- Chapitre VII : prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation

Les chapitres suivants sont complétés par les modalités exposées dans le présent avenant :

- Chapitre III : Descriptif du dispositif et objectifs de l'opération
- Chapitre IV : Financement de l'opération et engagements complémentaires

ARTICLE 10 – Transmission de l'avenant

L'avenant signé sera transmis aux différents signataires, ainsi qu'à la déléguée de l'Anah dans la région et à l'Anah centrale, en version PDF.

Envoyé en préfecture le 18/09/2023

Reçu en préfecture le 18/09/2023

Publié le 18/09/2023

ID : 040-244000675-20230913-DEL112_2023-DE



Fait en 7 exemplaires à Dax, le



Pour la Communauté d'Agglomération du Grand Dax, La Vice-Présidente en charge du logement et de l'habitat Madame Catherine RABA	Pour la ville de Dax, le Maire, Monsieur Julien DUBOIS
La Préfète du département des Landes, Madame Françoise TAHERI	
Pour l'ANAH, La déléguée locale Madame Françoise TAHERI	Pour PROCIVIS, Le Président Directeur général, Monsieur Jean-Marie DOLOSOR
Pour Action Logement, Le Directeur régional Monsieur Sébastien THONNARD	Pour la Banque des Territoires, Le Directeur régional adjoint Nouvelle Aquitaine Monsieur Rémi HEURLIN