

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DU NORD

ARRONDISSEMENT  
D'AVESNES/HELPE**COMMUNAUTE DE COMMUNES  
DU PAYS DE MORMAL****NOMBRE DE MEMBRES**

<u>En Exercice</u>	<u>Présents</u>	<u>Votants</u>
69	49	56

**DATE DE LA CONVOCATION**

01/02/2024

**DATE D'AFFICHAGE**09 FEV 2024  
02/2024**DEPOT EN PREFECTURE**

09 FEV 2024

Réalisation d'une Opération  
Programmée d'Amélioration de  
l'Habitat et de Renouvellement Urbain  
sur les communes de Bavay, Landrecies  
et Le Quesnoy

**SEANCE DU 7 FÉVRIER 2024**

L'an deux mil vingt-quatre, le 7 février, à dix-huit heures et trente minutes, le conseil de la communauté de communes du Pays de Mormal s'est réuni en session ordinaire, au carré des saveurs à Maroilles, après convocation légale, sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre Mazingue.

**Etaient présent(e)s** : M.Philippe EUSTACHE, M.Henry-Louis BOURGOIS, Mme Francine CAUCHETEUX, M.René QUINZIN, M.Dominique FONTAINE, Mme Danièle DRUESNES, M.Philippe SARRAUTE, M.André DUCARNE, M.Bertrand FLAMENT, M.Jean-Marie COUSIN, M.Christophe LEGROUX, Mme Pierrette GUIOST, Mme Hélène DUMORTIER, Mme Marie-Pierre SORIAUX, M.Gautier MEAUSOONE, M.Benoît GUIOST, Mme Carine FREHAUT, Mme Sabine KOLASA, M.Alain GERARD, M.Frédéric CARRE, M.Yves LIENARD, M.Anthony VIENNE, M.Yohann LECERF, M.François ERLEM, M.Francis DUPIRE, Mme Rachel DAVOINE, Mme Marie-Sophie LESNE, M.Frédéric DEVILLERS, Mme Marie DUBOIS, M.Amar GOUGA, M.Freddy DOLPHIN, M.Jean-Claude BONNIN M.Alain MICHAUX, M.Jean-Noël BRICHANT, M.Dominique QUINZIN, M.François RONCHIN, M.Jean-Louis BAUDEZ, M.Jean-Pierre MAZINGUE, M.Vincent DUSSART, M.Jean-Baptiste GUIOT, M.Jean-Pierre NOEL, M.Claude BLOMME, M.Patrick PIANA, M.Eric HIROUX, Mme Chantal JACMAIN, M.André FREHAUT, M.Olivier YZANIC, M.Bernard BEAUFORT, M.Didier ROGEAU

**Etaient excusé(es)** : M.Guillaume LESOURD, Mme Delphine PERTUZON, Mme Nathalie VINCENT, M.Denis LEFEBVRE, Mme Alexandra LERCH, M.Luc BERTAUX, M.Stéphane LATOUCHE, Mme Catherine HENNEBERT, M.Jean-Philippe MICHEL, M.Frédéric ROMAIN, Mme Roxane GHYS, M.David BEAUMONT, Mme Anita LEFEBVRE,

**Etaient excusé(es) et remplacé(es)** : M.Georges BROXER, Mme Nathalie MONIER, Mme Catherine MOREL

**Etaient excusé(es) avant donné procuration** : Mme Chantal SCHWARTZ, M.Nicolas RUTER, Mme Françoise DUPUITS, , Mme Martine LECLERCQ, Mme Valérie COCHEZ, M.Thierry SOSZYNSKI, Mme Zahra GHEZZOU,

## **Délibération n°19 -2024**

### **Objet : Réalisation d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouveau Urbain sur les communes de Bavay, Landrecies et Le Quesnoy**

Mes chers collègues,

Il est exposé au conseil communautaire ce qui suit :

Le 30 juin 2021 le Pays de Mormal a approuvé son projet de territoire dans lequel il est inscrit « *Le Pays de Mormal, un territoire où il fait bon vivre... Pour un habitat rénové et sobre en énergie* ». Cette réflexion de l'amélioration des conditions de logement sur le territoire était portée en 2021 par l'engagement de la collectivité dans le Programme d'Intérêt Général de lutte contre la précarité énergétique, le PIG « Habiter mieux » aux côtés de la Communauté de Communes du Cœur de l'Avesnois et de la Communauté de Communes du Sud Avesnois.

Pour rappel, ce programme dont l'Etat et l'ANAH (Agence National de l'Habitat) sont partenaires permet sous condition de ressources le financement et l'accompagnement des propriétaires à engager des travaux d'amélioration de la performance thermique des logements, d'adaptation des logements au vieillissement et aux handicaps, au traitement de l'habitat indigne ou très dégradé. L'objectif fixé sur le territoire de la CCPM est de 50 dossiers par an.

Avec 154 dossiers financés entre 2020 et 2022 pour 2,9 millions d'euros de travaux hors-taxe, le PIG « Habiter Mieux est un vrai succès sur le Pays de Mormal. Toutefois si le PIG est un outil efficace pour traiter les dossiers d'amélioration énergétique des logements ainsi que les dossiers d'adaptations à la perte d'autonomie, les dossiers plus complexes de travaux lourds sont mal pris en charge dans le programme. De plus si le PIG permet bien d'inciter les propriétaires occupants à faire des travaux il n'est pas assez incitatif pour engager les propriétaires bailleurs.

Ces faiblesses sont d'autant plus regrettables pour les centres-bourgs où l'habitat privé et ancien occupe la majeure partie du tissu urbain, où se concentrent les populations les plus fragiles et les plus vulnérables à la précarité énergétique. Ce sont ces besoins importants qui ont conduit Bavay, Landrecies et Le Quesnoy à lancer une étude pré-opérationnelle pour la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouveau Urbain (OPAH-RU).

L'OPAH-RU est un dispositif programme de réhabilitation du parc privé sur un périmètre plus fin qu'un PIG. Généralement réservé aux communes de plus de 10 000 habitants, Bavay, Landrecies et Le Quesnoy s'appuient sur leur labellisation dans le programme « Petites Villes de Demain » pour intégrer ce dispositif, avec le soutien de la DDTM, de la sous-préfecture ainsi que de l'ANAH. Une OPAH-RU est dispositif capable de mobiliser des aides plus importantes pour inciter les propriétaires à réaliser des travaux plus coûteux, l'ingénierie renforcée de l'outil permettant de porter les dossiers de travaux lourds tant pour les propriétaires occupants que pour les propriétaires bailleurs. Des mesures coercitives sont également envisageable pour traiter les immeubles les plus problématiques et dans lesquels les propriétaires refuseraient d'effectuer des travaux. Cette opération ne concernerait que les centres-villes des trois communes et non pas leurs totalités.

Suivi par le cabinet d'étude Citémétrie, la première phase d'étude pré-opérationnelle s'est achevée lundi 13 novembre par un comité de pilotage dans lequel les experts ont pu présenter les résultats d'un travail poussé, tant par une analyse des données statistiques que par un travail de terrain rigoureux. Le constat, validé par les partenaires étatiques présents lors de cette réunion, est le besoin pour Bavay, Landrecies et Le Quesnoy d'une opération visant à améliorer l'habitat ainsi que l'incapacité du seul dispositif du PIG « Habiter mieux » à répondre à ce besoin.

Fait et délibéré le 7 février 2024

Certifie exécutoire compte tenu :

- De la transmission en Sous-Préfecture le :
- De la publication le :

**09 FEV. 2024**

Le président  
Jean-Pierre MAZINGUE



**09 FEV. 2024**

le secrétaire  
François ERLEM

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'François ERLEM', written over the printed name.

Envoyé en préfecture le 09/02/2024  
Reçu en préfecture le 09/02/2024  
Publié le  
ID : 059-200043321-20240207-19\_2024DEL-DE



Les thèmes d'intervention de cette OPAH-RU concernent la lutte contre la précarité énergétique, l'accompagnement des personnes en situation d'autonomie pour l'adaptation de leur logement, la lutte contre la vacance et le développement d'une offre locative de qualité en adéquation avec la demande actuelle et avec le niveau de revenus des ménages résidant sur le territoire.

Après étude du diagnostic, la mise en place d'une OPAH-RU sur les communes de Bavay, Landrecies et Le Quesnoy semble donc pertinente. Il est proposé que la CCPM participe aux aides à destination des propriétaires et prenne également en charge les frais d'ingénieries de l'OPAH-RU. L'élément déterminant le succès d'une OPAH-RU étant d'assurer un reste à charge le plus faible possible, incitant ainsi les propriétaires à réaliser des travaux, la participation du Pays de Mormal est indispensable pour s'assurer de son efficacité.

D'après l'estimation financière réalisée par Citémétrie la répartition des dépenses pour cinq ans serait ainsi :

- Prise en charge des frais d'ingénierie de l'OPAH par le Pays de Mormal : **526 553 €**
- Engagement de la CCPM pour l'aide aux propriétaires : **1 285 600 €**
- Engagement des communes pour l'aide aux propriétaires : **1 285 600 €**
- Prime spécifique à chaque commune : **à déterminer par les communes**
- Mise en place d'ORI (opération de restauration immobilière), un outil coercitif mobilisable dans le cadre de l'OPAH pour traiter les biens difficiles : **à déterminer par les communes**
- Un engagement de l'ANAH à destination des propriétaires : **6 262 125 €**
- Participation aux frais d'ingénierie : **532 765 €**

En conséquence, il est proposé à l'assemblée de :

- de valider le lancement d'une OPAH RU sur le territoire des communes de Bavay, Landrecies et Le Quesnoy
- de valider l'enveloppe prévisionnelle de pour l'aide aux propriétaires à hauteur de 1 285 600 €
- de valider la prise en charge de l'ingénierie pour un montant prévisionnel de 526 553 €
- d'autoriser le Président à signer la convention avec l'ANAH et les communes associées pour engager ce projet

**AYANT entendu l'exposé de son rapporteur,**

**Après avoir délibéré,**

**Le Conseil Communautaire par,**

VOIX POUR	VOIX CONTRE	ABSTENTIONS
55		1

**Décide :**

- de valider le lancement d'une OPAH RU sur le territoire des communes de Bavay, Landrecies et Le Quesnoy
- de valider l'enveloppe prévisionnelle de pour l'aide aux propriétaires à hauteur de 1 285 600 €
- de valider la prise en charge de l'ingénierie pour un montant prévisionnel de 526 553 €
- d'autoriser le Président à signer la convention avec l'ANAH et les communes associées pour engager ce projet