

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE n° 2022/100

L'an deux mille vingt-deux, le vingt et un novembre à dix-huit heures,

Le Conseil de la Communauté de Communes « Pays de Nexon - Monts de Châlus » dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire,

à la Salle des Fêtes de Pageas, sous la présidence de M.DEXET Emmanuel, Président.

Date de convocation du Conseil Communautaire : 16 novembre 2022

Nombre de délégués

Titulaires en exercice : 35

Titulaires présents : 28

Suppléants votants : 0

Procurations : 06

Votants : 34

Pour : 34

Contre : 0

Abstentions : 0

PRESENTS : MM. DEXET Emmanuel, RICHIGNAC Guillaume (Procuration de Mme JACQUEMENT Eliane), BREZAUDY Alain, Mme MAYOUSSE Martine, M.BROUSSE Hervé, Mme DESSEX Martine, MM. CAILLOT Alain (Procuration de M.BONNAT Christian), DESROCHE Christian, Mme PRADIER Claudine, MM. DEVARISSIAS Philippe, GOUDIER Jean-Louis, Mme BELAIR Florence, MM. GAYOT Loïc, MASSY Jean-Marie, ESCOUBEYROU Pascal, GERVILLE-REACHE Fabrice, Mmes LACORRE Valérie (Procuration de M.CARPE Jean-Christophe), LANTERNAT Floriane, MM. LE GOFF Jean, JAVERLIAT Louis, Mme LACOTE Bernadette, MM. GARNICHE Roland, BARRY Jacques, Mme CHEYRONNAUD Céline (Procuration de M.MARCELLAUD Didier), MM.DARGENTOLLE Georges (Procuration de Mme HILAIRE GENIN Karine), CUIILLERDIER Simon (Procuration de M.DELOMENIE Bernard), Mme VALLADE Sylvie et M.DOGNON Jean-Bernard.

Délégués s'étant présentés ou retirés avant la fin de la séance ou en cours de séance : Mmes LACORRE Valérie et LANTERNAT Floriane

EXCUSES : Mme JACQUEMENT Eliane, MM. BONNAT Christian, CHAMINADE Gérard, CARPE Jean-Christophe, MARCELLAUD Didier, Mme HILAIRE GENIN Karine et M.DELOMENIE Bernard.

SECRETAIRE : Mme MAYOUSSE Martine

Objet : Etude pré-opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU)

Exposé :

Vu la délibération du Conseil Communautaire n° 2017/103 du 26 septembre 2017 de définition de l'intérêt communautaire dans le cadre de la compétence « politique du logement et du cadre de vie d'intérêt communautaire ».

Le Président rappelle que le territoire n'a pas bénéficié de politique de soutien à l'amélioration de l'habitat depuis plus d'une dizaine d'années.

Le **Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET)**, adopté par la Communauté de Communes le 15 février 2022, prévoit dans son plan d'actions (sur l'axe « le parc bâti et le cadre de vie ») la mise en œuvre d'une « étude pré-opérationnelle d'opportunité visant à définir l'éventuel besoin d'un Programme d'Intérêt Général (PIG) ou Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur le territoire » - fiche action PB 2.0 (p.192 du PCAET).

La Communauté de Communes est associée à la mise en place d'un **Programme d'Intérêt Général (PIG)** porté par le Département de la Haute-Vienne, dont l'opposabilité est prévue début janvier 2023 et qui apportera un soutien aux propriétaires privés à la réhabilitation/adaptation des logements sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Programme « Petites Villes de Demain » (PVD) :

La Communauté de Communes ainsi que les Communes de Nexon et Châlus ont été retenues dans le cadre du programme national « Petites Villes de Demain » (PVD) pour développer une stratégie de revitalisation-renforcement des deux centralités de territoire. Le programme PVD engage les collectivités porteuses à **établir un état des lieux transversal de la situation et à définir des orientations puis un plan d'actions de revitalisation/renforcement des deux centralités, portant en cohérence sur l'habitat, l'économie-commerce, les équipements et services, la mobilité, les espaces publics et le patrimoine.** Il s'agit de définir une stratégie de renforcement des centralités, une place importante dans l'attractivité du territoire et les services aux habitants. Cette stratégie a vocation à venir compléter le projet actuel de territoire, et se traduire dans une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT).

Accusé de réception en préfecture
087-200070568-20221121-2022-100-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception en préfecture : 25/11/2022

A compter d'octobre 2021, une démarche impliquant un groupe de travail composé d'élus communaux et représentants locaux (OT, CIAS) a été engagée dans les deux Communes centralités (animée par le chef projet économie-PVD). Elle a dressé un diagnostic partagé, identifié des orientations d'actions et défini un projet de plan d'actions de renforcement des centralités.

En complément, selon le souhait du Bureau communautaire de s'intéresser aussi aux facteurs d'attractivité des autres bourgs du territoire, les Maires de chaque commune du territoire ont été rencontrés afin de connaître la situation de chaque bourg et les préoccupations de leur Maire sur cet enjeu.

Le projet de plan d'actions PVD a été présenté au Bureau de la Communauté de Communes le 5 septembre 2022 ainsi qu'aux Conseils municipaux, de Nexon le 2 juin 2022, et Châlus le 27 septembre 2022. Il a été présenté et validé le 26/09/2022 par le comité de pilotage PVD, composé du Président et du Vice-Président en charge de l'économie de la Communauté de Communes, des Maires de Châlus et Nexon, des DGS des trois collectivités, ainsi que des représentants des partenaires institutionnels : Préfecture, DDT, BDT, Département, EPF-NA.

Situation en matière d'habitat :

Sur l'axe Habitat, l'état des lieux a permis d'identifier des situations d'habitats vacants, vétustes et/ou dégradés touchant en particulier l'immobilier ancien de centre-bourg car moins attractif pour d'éventuels acquéreurs du fait notamment de l'absence d'extérieurs et des coûts importants de réhabilitation. Sur ce plan toutefois, la situation est plus favorable à Nexon qu'à Châlus, du fait de sa plus grande attractivité résidentielle liée en particulier à sa proximité à Limoges. A Nexon, quelques îlots (groupes d'immeubles contigus) sont toutefois en voie de dégradation. A Châlus, le phénomène touche plus largement le centre bourg ancien.

Par ailleurs, les constats de terrain et échanges avec les Maires des autres communes du territoire montrent que, dans plusieurs centres-bourgs, certains immeubles ou îlots sont aussi dans cette situation de carence d'intervention privée et en cours de dégradation. Le phénomène se cantonne toutefois en général à un îlot par centre-bourg.

Ces constatations, laissent craindre, que faute d'intervention, ces immeubles continuent à se dégrader. Le bon état et l'occupation de l'immobilier de centre-bourg sont des éléments clés pour une centralité attractive, commerçante et touristique. Ce premier niveau de constat incite à envisager nécessaire une intervention publique pour favoriser le traitement, la réhabilitation de ces immeubles de centre-bourg.

Il est ainsi proposé dans le projet de plan d'actions PVD le déploiement d'une politique d'appui à la réhabilitation de l'habitat privé, complémentaire du PIG, ciblé sur l'habitat ancien de centre-bourg.

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) :

Le dispositif public mobilisable est l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). Elle permet de définir et mettre en œuvre **une action ciblée pluriannuelle sur un périmètre à enjeu particulier.**

L'OPAH, avec un volet Renouvellement Urbain (RU) permet de combiner :

- une action incitative, de soutien financier aux projets de réhabilitation des propriétaires privés,
- une action coercitive, pour traiter les immeubles dégradés ou à enjeu particulier.

Ce dispositif permet de mobiliser des soutiens financiers, en particulier de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) en matière de subvention aux propriétaires et d'ingénierie d'animation.

Etude pré-opérationnelle d'OPAH-RU :

La mise en place de ce type d'intervention implique une phase préalable d'étude pré-opérationnelle. Elle permet de :

- consolider, préciser l'analyse de situation du bâti,
- définir les enjeux et secteurs/îlots prioritaires,
- définir les modalités techniques et juridiques

Accusé de réception en préfecture
087-200070506-20221121-2022-100-DE
Date de réception en préfecture : 25/11/2022

Opération incitative comme coercitives.

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU permet ensuite d'accompagner les élus pour définir les modalités d'intervention et la maquette financière, adaptées aux enjeux locaux et aux capacités financières des collectivités.

Cette étape est enfin une condition indispensable pour conventionner ensuite avec l'ANAH, et ainsi obtenir son co-financement, dans le cadre d'une OPAH-RU.

Dans le cadre du programme PVD, l'étude pré-opérationnelle est co-financée à hauteur de 70% à 80 % par l'ANAH, la Banque des Territoires et le Département.

Il est ainsi proposé d'engager une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU, portée par la Communauté de Communes, et co-financé par les Communes bénéficiaires.

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU est proposée sur les périmètres à enjeux identifiés :

- dans le cadre PVD, dans les centralités de territoire,
 - o le centre-bourg de Châlus ;
 - o des îlots à enjeux du centre-bourg de Nexon.
- et en OPTION (tranche optionnelle), sur des immeubles ou îlots identifiés dans d'autres centres bourg du territoire.

L'autofinancement local de l'étude est pris en charge à 50% par la Communauté de Communes et à 50% par les communes concernées.

Les communes autres que les deux centralités de territoire seront sollicitées à réception des offres pour se prononcer sur l'inclusion d'immeubles ou îlots de leur centre-bourg et leur co-financement dans les conditions indiquées ci-avant.

Délibération :

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité, :

- **autorise** le lancement d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU portant sur les périmètres identifiés, dont le cahier des charges est joint en annexe,
- **autorise** le Président à solliciter les subventions,
- **autorise** le Président à signer les documents nécessaires à la réalisation de cette opération et à effectuer les opérations comptables qui en découlent.

Certifié exécutoire
Reçu en préfecture
le :
Publié ou notifié
le :

Fait et délibéré en Mairie, les jours, mois et an que dessus
au registre sont les signatures.

Pour copie conforme : En Mairie, le 22 novembre 2022.

Le Président,
Emmanuel DEXET



Accusé de réception en préfecture
087-200070506-20221121-2022-100-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022



**ETUDE PRE-OPERATIONNELLE D'OPERATION PROGRAMMEE
D'AMELIORATION DE L'HABITAT ET RENOUVELLEMENT URBAIN**

CAHIER DES CHARGES

Marché public de prestations intellectuelles

Date et heure limites de réception des offres :

Le .././... à ... Heures

1. OBJET ET CONTEXTE DE LA MISSION

1.1 Objet du marché

Le présent cahier des charges a pour objet de définir la commande d'une étude pré-opérationnelle en vue de la mise en œuvre d'une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Renouvellement Urbain (OPAH-RU)** sur un périmètre de revitalisation au sein du territoire de la Communauté de communes Pays de Nexon Monts de Châlus.

1.2 La démarche aboutissant à la présente étude

Les éléments de politique publique locale en matière d'habitat à ce jour :

Le territoire n'a pas bénéficié de politique de soutien à l'amélioration de l'habitat depuis plus d'une dizaine d'années.

La Communauté de communes a adopté son **Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET)** le 15 février 2022. Il prévoit dans son plan d'actions, sur l'axe « le parc bâti et le cadre de vie », la mise en œuvre d'une « étude pré-opérationnelle d'opportunité visant à définir l'éventuel besoin d'un PIG ou OPAH sur le territoire » - fiche action PB 2.0 (p.192 du PCAET).

La Communauté de communes est associée à la mise en place d'un **Programme d'Intérêt Général** porté par le Département de la Haute-Vienne dont l'opposabilité est prévue pour fin 2022.

La démarche « Petites Villes de Demain » (PVD) de revitalisation/renforcement des centralités :

La Communauté de communes du pays de Nexon monts de Châlus et les communes de Nexon et Chalus ont été retenues dans le programme national « Petites Villes de Demain » (PVD) pour les deux centralités de territoire : Nexon et Châlus.

Le programme PVD engage les collectivités porteuses à établir un état des lieux transversal de la situation et à définir des orientations puis un plan d'actions de revitalisation/renforcement des deux centralités, portant en cohérence sur l'habitat, l'économie-commerce, les équipements et services, la mobilité, les espaces publics et le patrimoine.

Conformément aux attentes des élus porteurs, l'état des lieux a été réalisé en interne, animé par le Chef projet PVD, avec le concours d'un groupe de travail par centralité, composé d'élus et de représentants du territoire (Office de tourisme, CIAS). Il a permis de définir des orientations et un plan d'actions transversal [*Cf. Annexe : synthèses des diagnostics et des orientations pour les centres-bourgs de Châlus et Nexon*].

Le plan d'actions PVD Nexon-Châlus a été présenté et validé le 26/09/2022 par le comité de pilotage PVD, composé du Président et du Vice-Président en charge de l'économie de la Communauté de communes, des Maires de Châlus et Nexon, des DGS des trois collectivités, ainsi que des représentants des partenaires institutionnels : Préfecture, DDT, BDT, Département, EPF-NA.

Il prévoit des actions localisant de nouveaux services en centre-bourg, d'aménagement urbain, d'appui au maintien du commerce en centre-bourg et de déploiement d'une politique d'appui à la réhabilitation de l'habitat privé ancien en centre-bourg [*Cf. Annexe : Plan d'actions PVD, de renforcement des centralités Nexon et Châlus*].

Pour certaines actions du plan PVD une phase d'approfondissement du diagnostic et de définition fine du projet sera nécessaire avant d'entrer en phase **opérationnelle**. Ces études complémentaires porteront sur :

Accusé de réception en préfecture
087-200070506-20221121-2022-100-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

- La définition d'un schéma directeur d'aménagement urbain du centre-bourg de Châlus.
NB : le schéma directeur d'aménagement urbain de Nexon est lui déjà formalisé et en cours de mise en œuvre.
- Une analyse portant sur les projets de développement de services ou immobiliers dans les domaines médical, d'accueil petite enfance et de tiers lieux, permettant d'en confirmer l'opportunité, établissant les modalités et caractéristiques du service, et le type d'immobilier d'implantation. Une implantation dans ou au plus près du centre-bourg sera recherchée, en renouvellement urbain ou sur du foncier *dent creuse*.
- Une étude pré-opérationnelle, objet du présent cahier des charges, permettra de définir les modalités d'OPAH-RU à engager.

Ces phases d'approfondissement seront engagées et menées en parallèle à compter de début 2023.

Sur l'axe *Habitat*, le plan d'actions PVD prévoit la **mise en œuvre d'une OPAH-RU sur un périmètre de revitalisation du bâti ancien de centre-bourg, ainsi qu'un soutien incitatif à la réhabilitation des façades.**

Le plan d'actions PVD sera intégré fin 2022 dans une **Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) multisite portant par priorité sur les centres-bourgs de Nexon et Châlus, mais aussi, pour certaines actions spécifiques, sur d'autres centres-bourgs du territoire intercommunal.**

Les contributions spécifiques d'autres bourgs à l'attractivité du territoire sont ainsi reconnues, et pourront être soutenues (en particulier mesures de soutien à la réhabilitation de certains immeubles anciens de cœur de bourg et au ravalement de façades d'immeubles).

1.3 Localisation et présentation du territoire

Situation :

La Communauté de communes pays de Nexon monts de Châlus est issue de la fusion, au 1^{er} janvier 2017, de la Communauté de communes du Pays de Nexon et de la Communauté de communes des Monts de Châlus. Elle regroupe 15 communes pour 13 256 habitants au 1er janvier 2022. Le territoire couvre une superficie de 395,2 km² avec une densité de population de 33,5 hab/km² (67 hab/km² en Haute-Vienne).

Situé au nord-est de la région Nouvelle-Aquitaine, au sud de la Haute-Vienne, en limite du département de la Dordogne (au sud-ouest) et proche du département de la Corrèze (au sud-est), le territoire intercommunal est proche de l'agglomération de Limoges et entre deux pôles d'emplois et de services : Aixe-sur-Vienne et Saint-Yrieix-la-Perche. Neuf de ses communes (Bussière-Galant, Châlus, Dournazac, Flavignac, Lavignac, Les Cars, Pageas, Rilhac-Lastours et Saint-Hilaire-les-Places) sont adhérentes au Parc Naturel Régional Périgord-Limousin.



Economie et emploi :

Les établissements du territoire sont en grande majorité des TPE (97%, données 2017). La sphère productive et la sphère présentielle se répartissent de manière quasiment égale le nombre d'établissements (respectivement 48% et 52%). Cependant, la sphère présentielle domine en termes de postes salariés (64%). 67% des activités industrielles sont liées au sous-secteur de l'industrie manufacturière : activité du bois, de l'ameublement et de l'industrie alimentaire.

La part des actifs travaillant à l'extérieur du territoire de la Communauté de Communes, en particulier sur la Communauté urbaine de Limoges Métropole, est en croissance.

L'offre touristique est axée sur les valorisations patrimoniale et culturelle ainsi que les loisirs sportifs, mais avec une offre d'hébergements qui reste peu développée. On trouve, dans plusieurs bourgs, dont Nexon et Châlus, des monuments historiques, en particulier châteaux et ruines médiévales, ainsi qu'un patrimoine bâti en centre-bourg méritant d'être réhabilité et mis en valeur pour contribuer mieux à l'attractivité du territoire.

Un territoire structuré autour de deux pôles d'emploi et de services et de pôles de proximité :

Les communes de Châlus et Nexon concentrent l'essentiel du tissu commercial et de services publics et privés. Pour autant, en considérant les services dits essentiels à la population (boulangerie, alimentation...), des pôles relais sont relativement présents sur le territoire : communes de Bussière-Galant, Flagnac, Dournazac, Les Cars, St-Hilaire-les-Places et St-Maurice-les-Brousses.

L'évasion commerciale est facilitée par la proximité de l'offre commerciale de l'agglomération de Limoges et le fait que nombre d'actifs travaillent à l'extérieur du territoire intercommunal (consommation sur le lieu de travail ou sur le trajet domicile-travail).

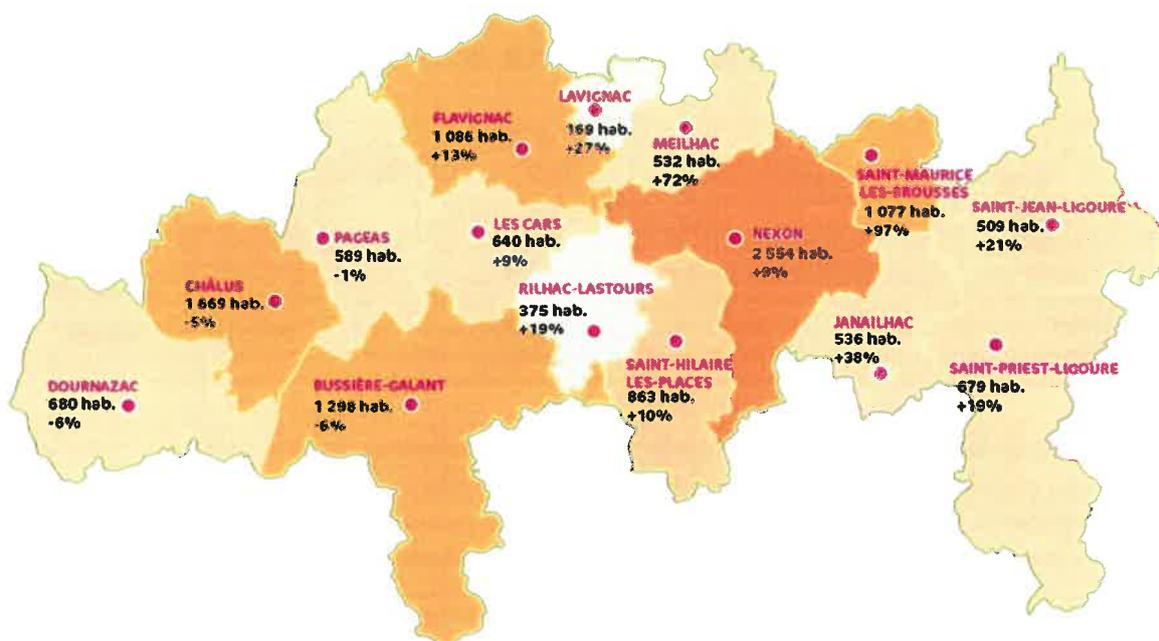
Un territoire globalement bien desservi :

Les dessertes routières, et ferroviaires depuis Nexon et Bussière-Galant, permettent des temps de parcours réduits pour rejoindre l'agglomération de Limoges et le pôle de St-Yrieix-la-Perche. Le déploiement de la fibre est en cours sur le territoire, pour une meilleure accessibilité numérique.

Une croissance démographique inégale marquée par l'influence périurbaine :

Depuis 1999 la population a cru de +12.5%, avec toutefois des différences importantes entre le nord-est et le sud-ouest du territoire. Les communes les plus dynamiques sont celles les plus proches de l'agglomération de Limoges et/ou d'un axe routier structurant (A20 et RD 704). L'ouest du territoire apparaît ainsi plus fragilisé par rapport au reste du territoire sous influence périurbaine.

Les communes de la frange nord-est du territoire opèrent une mutation ces dernières années avec une certaine attractivité pour les jeunes ménages avec enfants engendrant des besoins en équipements et services de proximité (garde d'enfants, proposition d'offres culturelles, sportives et de loisirs et accès à ces offres, ...) et une évolution dans la structure de sa population (forte évolution des employés, professions intermédiaires et cadres).



L'habitat sur le territoire, entre attractivité résidentielle et rural en déprise :

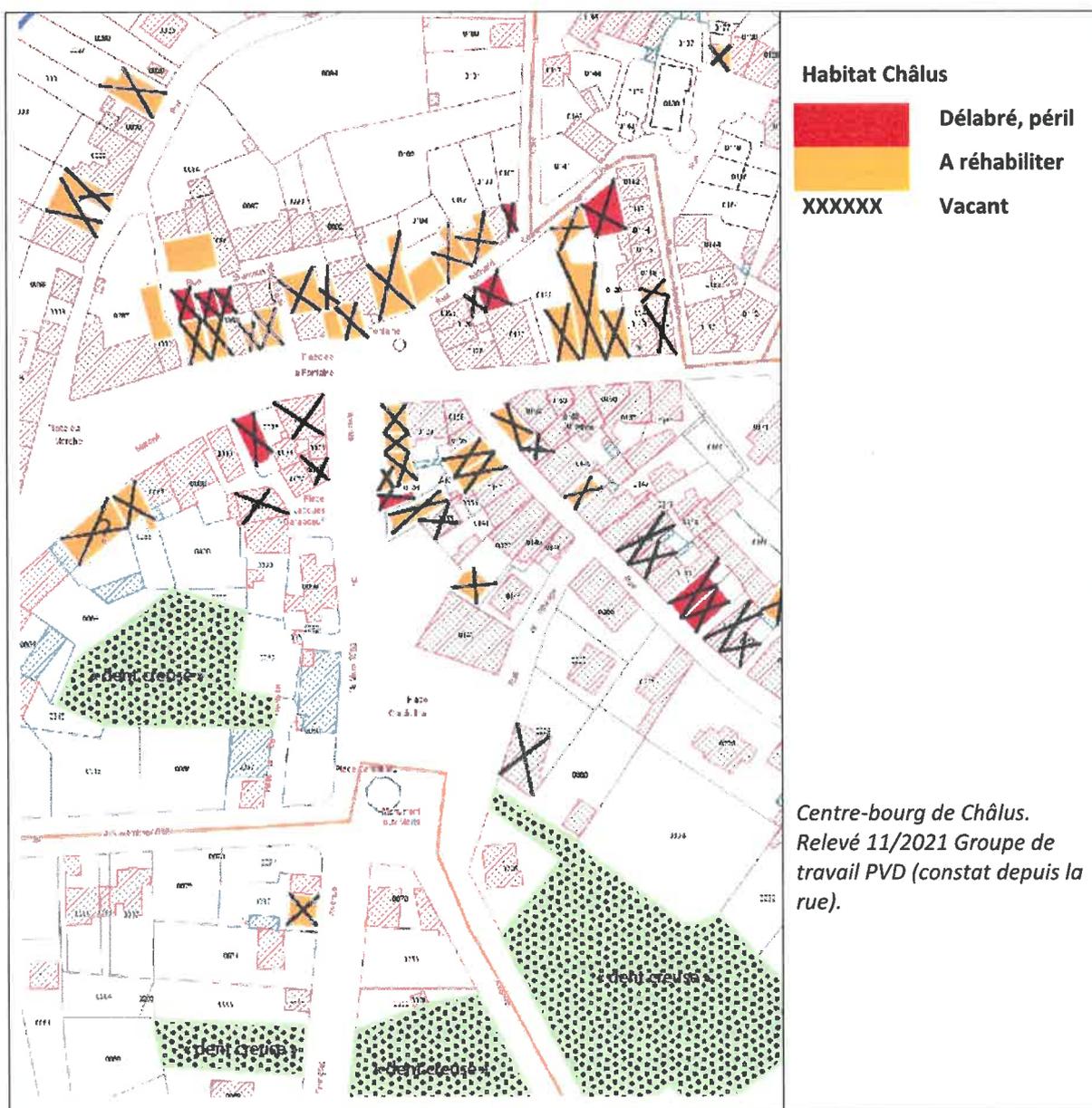
La situation de l'habitat sur le territoire intercommunal n'est pas homogène. Sur la partie du territoire intercommunal la plus proche de Limoges, l'investissement privé parait, dans la majeure partie des cas, limiter la vacance et assurer la réhabilitation de l'immobilier ancien. On observe un développement important d'habitat pavillonnaire sur le secteur nord du territoire.

Sur la frange sud, surtout sud-ouest, du territoire la situation est moins favorable : présence d'habitat vacant, ou anciens aux standards de confort datés et pouvant induire des situations de précarité énergétique.

Nexon, située à 30 minutes en voiture du centre de Limoges et du pôle d'emploi majeur hospitalier, connaît une attractivité résidentielle qui s'est accrue : 2 554 habitants, en croissance de 9% entre 1999 et 2020. La gare, même si elle est éloignée du centre-bourg, le patrimoine bâti et naturel (parc du château en particulier) et l'image véhiculée par le Pôle National des Arts du cirque constituent des atouts supplémentaires. Nexon conserve toutefois les caractéristiques d'un bourg rural : le bourg est situé en retrait de l'axe majeur RD 704 Limoges-St Yrieix et n'est pas doté d'une zone d'activité économique attractive proche de cet axe et du bourg. Une part significative de l'accueil de population, lié à l'offre pavillonnaire, se fait dans les communes de la frange nord du territoire intercommunal.

Le centre-bourg de Nexon bénéficie toutefois de l'attractivité résidentielle, l'habitat vacant ou en voie de dégradation paraît relativement rare. Néanmoins, certaines situations, certes peu fréquentes, d'immeubles ou petits îlots vétustes et en voie de dégradation demeurent (îlots identifiés par le groupe de travail PVD). L'offre de logements de qualité en location paraît insuffisante pour couvrir le besoin en particulier de jeunes salariés.

Châlus, traversée par la RN21, axe Limoges-Périgueux, à 40 mn en voiture du centre de Limoges, bénéficie moins du phénomène d'attractivité résidentielle liée au bassin d'emploi de Limoges. Sa population est vieillissante et continue de baisser : 1 669 habitants, en baisse de 5% entre 1999 et 2020. Son armature de services et commerces est encore relativement diversifiée mais fragile. Dans ce contexte démographique défavorable, le bâti ancien de centre bourg qui correspond souvent peu aux attentes actuelles - d'extérieur, de luminosité et de volume - est celui qui souffre le plus des phénomènes de vacance, délaissement, absence de réhabilitation. Le taux de vacance et le besoin de réhabilitation y sont importants. Le centre de Châlus connaît aussi quelques cas de bâti très délabré ou en ruine. [Cf. ci-dessous et en Annexe : Cartographie de situation de l'habitat en centre-bourg de Châlus



Accusé de réception en préfecture
 087-200070506-20221121-2022-100-DE
 Date de télétransmission : 25/11/2022
 Date de réception préfecture : 25/11/2022

Alors même que la Commune a engagé une mise en valeur des espaces publics, la situation de l'immobilier de centre-bourg, tant en matière d'habitat que de commerce (taux de vacance élevé, parcours commerçant mité par les locaux vacants), offre aux visiteurs une image dévalorisée, peu attractive, de la centralité ouest du territoire. Ainsi Châlus peine à attirer la consommation du bassin de vie et à jouer un rôle moteur pour la dynamique du bassin de vie. Pour autant, Châlus a des potentiels à exploiter : axe de flux RN21, zone économique structurante en entrée de bourg, centralité d'un bassin de vie rural, centre-bourg en retrait des nuisances de la RN offrant un cadre favorable, châteaux monuments historiques, bâti d'intérêt patrimonial et espaces verts dans le bourg.

1.4 Périmètres de l'étude

L'étude portera sur les centres-bourgs anciens de Châlus et Nexon. Les limites exactes seront fixées en cours d'étude sur la base des besoins précisés par le diagnostic et des moyens financiers nécessaires.

Le périmètre tiendra compte des situations distinctes et besoins prioritaires :

- **A Châlus, il intègrera le cœur ancien du bourg, dans lequel se concentre les problématiques de vacances et bâti à rénover.**
- **A Nexon, l'analyse sera ciblée sur des poches, îlots d'immeubles de petites dimensions (2 à 4 immeubles de 2 à 3 logements) et en nombre réduit (3 à 4 îlots pré-identifiés à confirmer par le prestataire retenu), pour lesquelles l'initiative privée seule ne paraît pas en mesure d'assurer la réhabilitation, restructuration, valorisation des immeubles et îlots d'immeubles.**

Pour l'action complémentaire en rénovation des façades, l'étude devra préciser les périmètres patrimoniaux de centre bourg à Nexon et Châlus, à valoriser.

Dans le cadre d'une TRANCHE OPTIONNELLE, l'étude pourra s'étendre à d'autres bourgs du territoire intercommunal :

En matière de réhabilitation de l'habitat, elle ne portera toutefois que sur des immeubles isolés ou formant de petits îlots (2-3 immeubles contigus) ciblés, et non sur l'ensemble du centre-bourg. Le prestataire devra d'abord consolider l'identification des immeubles et îlots nécessitant une intervention, complétant et/ou modifiant la liste des immeubles déjà pré-identifiés.

NB : le groupe de travail PVD et l'échange avec les Maires du territoire ont permis de pré-identifier des immeubles ou petits îlots connaissant des désordres et pour lesquels il est peu probable que leur propriétaire assure leur réhabilitation.

En matière de rénovation des façades, l'étude en option portera sur des centres bourgs à enjeux patrimoniaux et touristiques. Le prestataire proposera au maître d'ouvrage les bourgs concernés et les périmètres précis des dispositifs incitatifs en faveur des façades.

Cette partie d'étude est incluse comme une option dans le présent cahier des charges. Se référer au 3. TRANCHE OPTIONNELLE.

1.5 Enjeux et objectifs de l'opération

La Communauté de communes Pays de Nexon Monts de Châlus, ainsi que les Communes de Châlus et Nexon, souhaitent s'engager dans une opération d'amélioration de l'habitat privé sur les deux communes exerçant des fonctions de centralité.

L'objectif est de **traiter les problématiques d'habitat touchant le bâti ancien de centre-bourg**. Les collectivités souhaitent donc une action relativement ciblée sur des périmètres restreints de centre-bourg de Châlus et Nexon, à préciser en cours d'étude.

Les enjeux et objectifs prioritaires suivant visent globalement la reconquête des centres bourgs et découlent des premières analyses réalisées :

- Améliorer le niveau de confort et les performances énergétiques de l'habitat de centre-bourg
- Traiter les situations de mal logement et d'insalubrité
- Remettre sur le marché des logements vacants
- Traiter les situations d'habitats menaçant ruine ou dégradés
- Améliorer les conditions d'habitabilité d'immeubles et îlots du tissu urbain dense (ex. : dédensifier, aérer les arrières d'îlots, reconverter des pieds d'immeubles, restructurer les accès et logements, déconstruire...) par une intervention volontariste en restructuration et renouvellement urbain
- Préserver et valoriser les caractères patrimoniaux du bâti de centre bourg ancien, dont traitement des façades
- Diversifier l'offre de logement en centre-bourg ancien pour favoriser la mixité sociale et générationnelle, en particulier permettre l'accueil de jeunes et de familles et adapter les logements au vieillissement.

Ces objectifs devront être confirmés, hiérarchisés et complétés le cas échéant.

L'étude tiendra compte des orientations d'aménagement urbain définies (Nexon) ou en cours de définition (Châlus) et de la stratégie de maintien et développement du commerce et des services en centre-bourg développée dans le programme d'actions PVD.

La mise en œuvre du programme PVD doit permettre d'assurer une cohérence et une complémentarité d'intervention des différents partenaires.

2. L'ETUDE PRE-OPERATIONELLE

Dans le cadre des enjeux et objectifs définis ci-dessus, le marché consiste à réaliser une étude pré-opérationnelle permettant de préciser les contenus et conditions de mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur le périmètre envisagé.

L'étude devra analyser la situation et les problématiques en matière d'habitat, puis accompagner la collectivité pour définir les objectifs qualitatifs et quantitatifs, priorités et modalités (incitatives et coercitives) d'actions de réhabilitation et de restructuration de l'habitat ancien privé en centre-bourg sur les 5 ans à venir.

L'étude définira le plan d'actions, les périmètres et îlots précis d'actions (à Châlus, Nexon, et en option sur d'autres bourgs du territoire) et les modes d'intervention sur les secteurs/îlots ciblés. Le prestataire propose et explicite les dispositifs juridiques appropriées à engager pour atteindre les objectifs fixés.

La prestation doit intégrer l'accompagnement à la définition et la rédaction du projet de convention d'OPAH-RU.

L'étude devra être conforme au cahier des charges ANAH et au contenu défini dans les guides de l'ANAH disponibles sur leur site internet www.anah.fr.

Accusé de réception en préfecture
087-200070506-20221121-2022-100-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

L'étude comprend les phases de :

- Diagnostic, état de lieux habitat
- Sélection et hiérarchisation des enjeux : objectifs qualitatifs et quantitatifs, identification des îlots d'intervention
- Elaboration du plan d'actions quinquennal : modalités d'action, prévisionnel financier
- Rédaction du projet de convention OPAH-RU ANAH.

2.1 Phase de diagnostic, état de lieux habitat

Situation territoriale :

Le diagnostic débute par une synthèse de situation de l'habitat à l'échelle intercommunale selon les données socio-économiques disponibles : démographie, attractivité résidentielle, marché immobilier (offre et demande immobilière et locative, vacance, parc social, prix), structures d'occupation, caractéristiques du bâti, dont situation énergétique... Ceci afin de cerner les dynamiques locales et enjeux et la situation de l'investissement immobilier privé.

Centres bourgs anciens de Nexon et Châlus :

L'étude se concentre ensuite rapidement sur l'analyse et les spécificités des résidents et de l'habitat des centres bourgs anciens de Châlus et Nexon.

L'analyse des deux centres bourgs comprend à minima l'analyse :

- des caractéristiques de la population de centre-bourg : démographique, sociale...
- du fonctionnement du marché immobilier : situation de la construction, des transactions immobilières, de la demande immobilière, caractère adapté ou non aux caractéristiques de population...
- des caractéristiques du parc de logements, dont état (dont habitat vétuste et indigne)
- du patrimoine bâti : éléments architecturaux d'intérêt, état des façades (dans la perspective d'une action de soutien au ravalement de façades)
- du foncier en « dents creuses » en centre-bourg, conditions de mobilisation et potentiel
- des immeubles en ruine ou menaçant ruine ou dégradés : situation, statut, devenir possible...

Le prestataire exploitera les documents à sa disposition, rencontrera les acteurs locaux de l'immobilier et réalisera des visites de terrain pour constater la nature, l'état et les principales caractéristiques du bâti.

Immeubles et îlots prioritaires :

Dans le cadre du travail de définition du plan d'actions PVD, les groupes de travail locaux ont identifié des immeubles ou petits îlots dont la situation laisse à penser qu'une réhabilitation sans intervention publique est peu probable. Ces immeubles sont touchés par la vacance, des dégradations et/ou des contraintes d'accès, de structure, d'imbrication du bâti... Le traitement de ces immeubles paraît nécessiter une intervention publique ciblée et, souvent, coordonnée à l'échelle d'immeubles contigus.

Le prestataire complète et consolide l'identification des immeubles/îlots prioritaires à traiter.

Cette analyse à l'immeuble, autant que possible par visite des lieux, porte sur la configuration de l'îlot et du bâti, son occupation, le statut de propriété et situation (capacité et volonté de réaliser les travaux ou vendre), l'état général du bâti (structures, réseaux, toiture, façades, cage d'escalier, équipements communs, annexes et extérieurs...), les caractéristiques patrimoniales.

Le prestataire analyse le potentiel du bâti et foncier et leurs usages futurs potentiels (type d'habitat, espaces communs et annexes - caves, garages, jardin... -, reconversion de rez-de-chaussée commerçants...).

L'analyse des îlots et des usages futurs potentiels intègre les orientations définies dans le cadre de la démarche PVD en matière :

- D'aménagement urbain des centres bourgs (définis à Nexon, en cours à Châlus), en particulier concernant les conditions d'accès, configuration de voirie, stationnement.
- De maintien du commerce : rez-de-chaussée de commerces à maintenir et étages à valoriser, rez-de-chaussée vacants hors secteur prioritaire dont la mutation est souhaitable. *NB : le prestataire prendra en compte pour son analyse le secteur commerçant prioritaire à maintenir, défini dans le cadre des orientations PVD.*
- De développement des services en centre bourg : besoin en foncier/bâti d'implantation.

Chaque îlot donne lieu à une fiche avec plan, description, analyse des problématiques et préfiguration des modes d'intervention adaptés.

2.2 Sélection et hiérarchisation des enjeux et îlots prioritaires

Sur base de ces analyses, le bureau d'étude formule les enjeux pertinents, priorités, et propose et anime la discussion avec le comité de pilotage pour établir les enjeux et priorités d'intervention sur les deux centres bourgs et îlots.

Ces enjeux seront traduits en proposition d'objectifs quantitatifs et qualitatifs du futur programme OPAH-RU formant une stratégie d'intervention adaptée.

La proposition intègre le traitement des façades dans un objectif de mise en valeur du patrimoine et d'attrait du centre-bourg.

2.3 Modalités techniques et juridiques d'intervention sur les immeubles et îlots à enjeu

L'étude détermine les modalités techniques et juridiques d'intervention, et leurs combinaisons, adaptées à l'atteinte des objectifs, intégrant incitatif, outils règlementaires, intervention coercitive, en particulier pour le traitement des îlots prioritaires. Le prestataire propose des modes d'actions pour chaque enjeu et situation et les explicite au comité de pilotage pour arbitrage.

La proposition intègre des dispositions pour le traitement des façades.

2.4 Estimation des moyens financiers à mobiliser, définition du plan de financement

L'OPAH-RU fera l'objet d'un co-financement local par la Communauté de communes et les Communes concernées.

Le prestataire élabore des scénarii d'intervention incluant un estimatif des dépenses et subventions mobilisables. Ces estimations sont nécessaires à l'arbitrage par le maître d'ouvrage, dans un contexte financier contraint. Elles incluent les coûts selon les thématiques et type d'intervention (accompagnement financier, conseil aux propriétaires privés, dispositifs coercitifs et éventuel portage immobilier), les périmètres et îlots retenus, les objectifs quantitatifs et qualitatifs correspondants, l'estimation des montants de travaux. Les coûts intègrent l'ensemble des besoins opérationnels, dont les coûts humains en animation, accompagnement.

Le prestataire indique les co-financements de l'ANAH et d'autres partenaires selon le scénario et type de dispositifs d'intervention.

Les scénarii comprennent un échéancier prévisionnel des besoins durant la phase opérationnelle.

2.5 Proposition et accompagnement à la définition du projet quinquennal d'OPAH-RU

A partir des éléments précédents, le prestataire accompagne le comité de pilotage pour définir la stratégie d'intervention efficiente, à coût maîtrisée, sur la durée de l'opération, permettant de traiter les enjeux prioritaires sur les secteurs prioritaires de centre bourg. L'objectif recherché étant en priorité la revitalisation/renforcement des centres-bourgs, à même de relancer l'attrait du centre-bourg et de la commune pour les investisseurs privés en matière d'habitat.

Le prestataire traduit enfin ce projet d'action pluriannuel sur l'habitat en convention ANAH d'OPAH-RU. Il rédige le projet de convention soumis pour avis aux partenaires institutionnels.

La mission prend fin lorsque le projet de convention reçoit une validation technique des partenaires institutionnels, ANAH principalement, et que le prestataire s'est acquitté des engagements inscrits au 4., en particulier en matière de communication des résultats.

3. TRANCHE OPTIONNELLE : ANALYSE ET PROPOSITIONS CONCERNANT D'AUTRES CENTRES BOURGS

D'autres bourgs du territoire intercommunal peuvent nécessiter une intervention publique en matière d'habitat.

Le groupe de travail PVD et l'échange avec les Maires du territoire ont permis de pré-identifier des immeubles ou petits îlots (2-3 immeubles contigus) connaissant des désordres et pour lesquels il est peu probable que leur propriétaire assure leur réhabilitation.

Il est demandé aux répondants de formuler dans leur proposition une TRANCHE OPTIONNELLE portant sur l'étude dans d'autres centres-bourgs du territoire des deux éléments décrits ci-après.

3.1 Analyse et propositions visant à réhabiliter et restructurer des immeubles d'habitation

Le prestataire consolide, et complète le cas échéant, l'identification des immeubles et îlots d'autres centres bourgs présentant des désordres et nécessitant une intervention publique. Il arrête avec le maître d'ouvrage les immeubles et îlots à traiter, en nombre limité (1 ou 2 par communes à priori).

Le prestataire réalise l'analyse de situation des immeubles et propose des dispositions de traitement (incitatives et coercitives) visant à retrouver et valoriser leur fonction d'habitat. La mission est menée selon les mêmes consignes générales décrites au présent cahier des charges (hors analyse globale de la situation de l'habitat en centre-bourg, non requise ici).

La proposition en tranche optionnelle du répondant indique un montant en euro de mission par nombre ou tranche d'immeubles ou îlots (2-3 immeubles contigus) à analyser.

3.2 Sélection des périmètres et définition des modalités d'appui à rénovation de façades d'immeubles

Le prestataire accompagne le maître d'ouvrage pour définir une aide incitative à la rénovation des façades en centre bourg ancien d'intérêt patrimonial et touristique.

Il confirme avec le comité de pilotage les bourgs anciens dont le bâti a une valeur patrimoniale et un enjeu touristique et propose les périmètres d'intervention (bourgs concernés et limites intra-bourgs).

Accusé de réception en préfecture
087-200070506-20221121-2022-100-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Il propose des modalités d'intervention adaptées au contexte local et aux capacités financières des collectivités : montant d'aide, procédure, préconisations de rénovation.

Si la tranche optionnelle est retenue, le prestataire intégrera ces actions et périmètres au plan d'actions et au projet de convention d'OPAH-RU.

4. MODALITES D'EXECUTION DE LA MISSION

4.1 Pilotage de l'étude, gouvernance et partenaires de l'étude

Le maitre d'ouvrage est la Communauté de communes, en étroite collaboration avec les Communes de Nexon et Châlus.

Un comité de pilotage ainsi qu'un comité technique assureront le suivi de l'étude.

Le **comité de pilotage** sera constitué par le maitre d'ouvrage, il comprendra à minima le Président de la Communauté de communes, les Maires des deux Communes, les DGS des trois collectivités, le chef projet PVD et les représentants institutionnels, en particulier ANAH, DDT, Conseil départemental. Il sera réuni au démarrage et à chaque phase d'étude. Son rôle est d'orienter le travail et prendre les arbitrages, valider l'avancée.

Le **comité technique** sera constitué à minima des techniciens impliqués des collectivités et des institutions partenaires. Son rôle est d'apporter les éléments techniques nécessaires et donner son avis sur le déroulement et la production de données et éléments d'expertise par le prestataire. Il s'assure de l'avancement et du bon déroulement de l'étude. Il contribue et valide les modalités et contenus des comités de pilotage.

En début de mission, le prestataire pourra proposer, dans le cadre fixé ci-dessus, une composition des instances et un mode de fonctionnement, qui devra être soumis à validation du maitre d'ouvrage.

L'interlocuteur technique du prestataire sera le chef projet économie-PVD.

Le prestataire assure la préparation, l'animation et la restitution des comités techniques et de pilotage. Il préparera les supports qui seront transmis au moins 7 jours avant la date du comité. Il rédige les comptes-rendus, diffusés 7 jours au plus après la date de réunion. Les supports devront être clairs, lisibles et pédagogiques. Le prestataire apportera une information technique suffisante et la rendra lisible pour favoriser les arbitrages en comité de pilotage. Des supports distincts, technique et à vocation de synthèse, seront admis.

4.2 Information et communication

Le prestataire réalisera deux présentations de synthèse à destination des élus du territoire (composé à minima du bureau communautaire et des bureaux des deux Communes centralités) et représentants institutionnels locaux. La première sur le diagnostic et les orientations, et la seconde en fin d'étude sur le contenu d'OPAH-RU tel que validé par le Comité de pilotage.

Le prestataire élaborera en fin d'étude deux types de supports de communication grand public : un article et des panneaux informatifs, sur l'état des lieux et le projet d'OPAH. Ces supports seront élaborés en lien avec le service communication de la Communauté de communes. Le maitre d'ouvrage assurera l'édition des contenus.

4.3 Délai de réalisation

La mission d'étude devra être réalisée dans un délai maximum de 6 mois à compter de la notification du marché. Le prestataire proposera un calendrier de réalisation de l'étude en indiquant les différentes phases et les réunions prévues pour les comités de pilotage et technique.

4.4 Composition de l'équipe de l'étude

Le titulaire s'engage à désigner un chef de projet parmi les membres de son équipe. Ce chef de projet sera l'interlocuteur privilégié du maître d'ouvrage et sera présent lors des réunions du comité de pilotage.

Le titulaire s'engage à respecter la composition de l'équipe, telle qu'elle figure dans sa proposition.

L'offre du bureau d'études précisera la nature et le champ de compétence de chacun des intervenants nécessaires à la mission et proposera les modes de coordination entre eux, ainsi que l'organisation d'une conduite d'opération adaptée.

En cas de groupement, l'équipe devra désigner un mandataire qui assurera la cohérence du projet et sera l'interlocuteur unique du maître d'ouvrage pour la réalisation de la mission.

Les compétences requises doivent être démontrées et en particulier le savoir-faire tant technique que juridique dans les domaines de l'urbanisme, de la construction, de l'habitat, de l'architecture (dont expertise en réhabilitation et restructuration de l'habitat ancien), économie de la construction (capacité à estimer les coûts d'opération) et de la maîtrise des dispositifs d'intervention et de financement de traitement d'îlots immobiliers. Le détail des qualifications et expériences professionnelles des intervenants doit être présenté.

L'offre précisera également les engagements de chacun des partenaires et préparera la phase opérationnelle de suivi-animation. Le bureau d'études devra préciser très clairement sa méthode de travail, ainsi que les moyens (humains et matériels).

4.5 Documents à remettre

Les documents seront fournis en format numériques usuels modifiables (word, excel, ppt) et pdf. Les fichiers photo, cartes, illustrations sont fournies de même.

Chaque phase donne lieu à un support de présentation et rendu écrit détaillé. Les comités donnent lieu à compte-rendu écrit.

4.6 Propriété des données et documents

L'ensemble des documents fournis sera propriété du maître d'ouvrage, libre de droit de reproduction et communication, sans contrepartie financière. Les documents fournis au prestataire par le maître d'ouvrage sont confidentiels, non communicables sans autorisation expresse du maître d'ouvrage. Les intervenants prestataires sont tenus à une obligation de confidentialité sur les données reçues ou recueillies et les échanges en réunion à l'occasion de la mission.

4.7 Documents fournis par le maître d'ouvrage

Sont annexés au présent cahier des charges :

Accusé de réception en préfecture 087-200070506-20221121-2022-100-DE Date de télétransmission : 25/11/2022 Date de réception préfecture : 25/11/2022

- Cartographie de situation du commerce en centre-bourg de Châlus (2021)
- Cartographie de situation du commerce en centre-bourg de Nexon (2021)
- Cartographie de situation de l'habitat en centre-bourg de Châlus (2021)
- Synthèse du diagnostic et des orientations pour le centre-bourg de Chalus (2021)
- Synthèse du diagnostic et des orientations pour le centre-bourg de Nexon (2021)
- Cartographie de synthèse des orientations de fonctionnement urbain du centre-bourg de Châlus + légende (2022)
- Plan d'actions PVD, de renforcement des centralités Nexon et Châlus (2022)

La Communauté de Communes et les communes mettront à disposition du titulaire du marché les documents dont elles disposent et fourniront toutes les informations nécessaires.

Il s'agit notamment de :

- Rapport de présentation, OAP, zonages et règlements des PLUI
- Diagnostic, stratégie et plan d'actions du PCAET
- Etude concernant l'élaboration du Contrat de Relance et de Transition Energétique (CRTE)
- Etude de schéma directeur d'aménagement de Nexon

ANNEXES

- Cartographie de situation du commerce en centre-bourg de Châlus (2021)
- Cartographie de situation du commerce en centre-bourg de Nexon (2021)
- Cartographie de situation de l'habitat en centre-bourg de Châlus (2021)
- Synthèse du diagnostic et des orientations pour le centre-bourg de Châlus (2021)
- Synthèse du diagnostic et des orientations pour le centre-bourg de Nexon (2021)
- Cartographie de synthèse des orientations de fonctionnement urbain du centre-bourg de Chalus + légende (2022)
- Plan d'actions PVD, de renforcement des centralités Nexon et Châlus (2022)