



OPAH-RU
Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement
Urbain des centres-bourgs de Nexon et Châlus

2025-2030

Convention n°

La présente convention est établie :

Entre la Communauté de Communes Pays de Nexon Monts de Châlus, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par M. Emmanuel Dexet, Président,

l'État, représenté par M. le Préfet du Département de la Haute-Vienne, M. François Pesneau,

et l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par le Préfet du Département de la Haute-Vienne, M. François Pesneau, délégué local de l'Anah dans le département, 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»

la Commune de Nexon, représentée par M. Fabrice Gerville-Reache, Maire,

la Commune de Châlus, représentée par M. Alain Brézaudy, Maire,

le Département de la Haute-Vienne représenté par M. Jean-Claude Leblois, Président,

la Fondation pour le Logement des Défavorisés, ci-après désignée « FPL » dont le siège est sis 3-5 rue de Romainville 75019 Paris, représentée par Sonia Hurcet, sa Déléguée Générale Adjointe, par délégation de la Présidente Marie-Hélène Le Nédic, ayant pouvoir à cet effet,

et, Action Logement Services, dont le siège social est situé 21, quai d'Austerlitz CS 51456 75643 PARIS CEDEX 13, représenté par le Directeur de la Délégation Régionale Nouvelle-Aquitaine, M. Sébastien Thonnard,

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 et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) en vigueur,

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 signée le 27 février 2024,

Vu la convention cadre de partenariat du 16 décembre 2022 pour la mise en œuvre d'un Programme Départemental de l'Habitat visant l'amélioration du parc privé en Haute-Vienne pour la période 2023-2027, modifiée par l'avenant du 30 avril 2024,

Vu la convention du 24 janvier 2023 signés entre l'Etat et l'Union d'Economie Sociale pour l'Accession à la Propriété (UES-AP), agissant au nom et pour le compte des Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP), afin de renforcer la lutte contre la précarité énergétique,

Vu la convention passée le 15 janvier 2015 entre la Région Aquitaine et les SACICAP PROCIVIS Gironde et PROCIVIS Les Prévoyants, portant création de la CARTTE (Caisse d'Avances pour la Rénovation Thermique et la Transition Energétique), et la convention d'extension de cette action sur l'ensemble de la Région Nouvelle-Aquitaine, réunissant les SACICAP PROCIVIS implantées en Nouvelle-Aquitaine,

Vu la réglementation en vigueur de PROCIVIS Nouvelle-Aquitaine au 1^{er} janvier 2023,

Vu la délibération du Conseil Communautaire du Pays de Nexon Monts de Châlus, en date du 17 décembre 2024, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Commune de Nexon, en date du 19 décembre 2024, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Commune de Châlus, en date du 18 décembre 2024, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de la Commission Permanente du Conseil Départemental de la Haute-Vienne en date du 07 janvier 2025, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de la Haute-Vienne, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 03 décembre 2024.

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 04 février 2025,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement-Urbain (OPAH-RU) du 19 février 2025 au 20 mars 2025 en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

<u>Préambule</u>	5
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.	9
<u>Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux</u>	9
1.1. Dénomination de l'opération	9
1.2. Périmètre et champs d'intervention	9
Chapitre II – Enjeux de l'opération.	11
<u>Article 2 – Enjeux</u>	11
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	11
<u>Article 3 – Volets d'action</u>	11
3.1. Volet urbain.....	11
3.2. Volet foncier.....	13
3.3. Volet immobilier.....	19
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	20
3.5. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique.....	21
3.6. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	22
3.7 Volet social	23
3.8. Volet patrimonial et environnemental.....	24
3.9. Volet économique et développement territorial	24
<u>Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation</u>	25
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.	26
<u>Article 5 – Financements des partenaires de l'opération</u>	26
5.1. Financements de l'Anah	26
5.2. Financements de la Communauté de Communes Pays de Nexon Monts de Châlus	27
5.3. Financements de la Commune de Nexon	28
5.4. Financements de la Commune de Châlus	29
5.5. Financements des autres Communes	30
5.6. Financements du Conseil Départemental de la Haute-Vienne	30
5.7. Financements de la Fondation pour le Logement des Défavorisés	31
5.8. Financements d'Action Logement.....	32
5.9. Financements de la Région Nouvelle-Aquitaine.....	33
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.	34
<u>Article 6 – Conduite de l'opération</u>	34
6.1. Pilotage de l'opération	34
6.2. Suivi-animation de l'opération	35
6.3. Évaluation et suivi des actions engagées	37
Chapitre VI – Communication.	38
<u>Article 7 - Communication</u>	38
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.	39
<u>Article 8 - Durée de la convention</u>	39
<u>Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention</u>	39
<u>Article 10 – Transmission de la convention</u>	40

Préambule

La Communauté de Communes Pays de Nexon - Monts de Châlus, est structurée autour des Communes de Nexon et de Châlus qui concentrent l'essentiel des commerces et services, et des pôles relais de Bussière-Galant, Flavignac, Dournazac, Les Cars, Saint-Hilaire-les-Places et Saint-Maurice-les-Brousses.

Les deux principales centralités du territoire, Nexon et Châlus, ont été retenues dans le cadre du programme national « Petites Villes de Demain » qui se traduit par la mise en œuvre d'une ORT (Opération de Revitalisation du Territoire), portée conjointement par la Communauté de Communes et les Communes de Nexon et Châlus, et qui décline l'ensemble des actions multithématiques (équipements, espaces publics, commerce, habitat, ...) nécessaires à la revitalisation d'un territoire.

Les politiques publiques menées en lien avec l'habitat et le logement

Le cadre institutionnel et les politiques contractuelles dans lesquels s'inscrivent les actions de la Communauté de Communes Pays de Nexon - Monts de Châlus en faveur de l'habitat privé se déclinent notamment à travers :

Le Programme Départemental de l'Habitat (PDH)

Le Département et les EPCI de la Haute-Vienne se sont engagés conjointement dans la mise en œuvre d'un Programme Départemental de l'Habitat privé avec comme objectif d'atteindre la rénovation de 1 500 logements sur cinq ans sur l'ensemble du territoire départemental, et 81 à l'échelle du territoire communautaire du Pays de Nexon-Monts de Châlus.

Dans ce cadre, le Département et les EPCI attribuent des aides aux travaux et à l'ingénierie d'accompagnement pour les projets de travaux :

- Propriétaires occupants (ressources modestes et très modestes) :
 - Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé occupé
 - Projet de travaux de rénovation énergétique Ma Prime Rénov' Parcours Accompagné
 - Travaux pour l'autonomie de la personne Ma Prime Adapt'
- Propriétaires bailleurs (logement conventionné) :
 - Projet de travaux lourds et d'amélioration pour réhabiliter un logement locatif occupé

La mise en place d'un PIG PACTE Territorial France Rénov' en 2025

A compter du 1^{er} janvier 2025, sera mis en œuvre à l'échelle des territoires des Communautés de communes volontaires, hors Limoges Métropole, un PACTE Territorial porté par le Département de la Haute-Vienne, maître d'ouvrage de l'opération, et financé pour partie par les Communautés de communes et la collectivité départementale au titre de l'autofinancement local, sous réserve des décisions des assemblées délibérantes respectives.

Ce PACTE vise la mise en place du Service public de la rénovation de l'habitat par le déploiement d'un guichet unique de l'habitat permettant d'apporter une dynamique territoriale et une information conseil aux usagers sur l'ensemble des thématiques de la rénovation : efficacité énergétique, adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap, et résorption de l'habitat dégradé et insalubre.

Les PLUI

La Communauté de Communes est couverte par deux PLUI :

- Le PLUI des Monts de Châlus concerne les Communes suivantes : Bussière-Galant - Châlus - Dournazac - Flavignac - Lavignac - Les Cars - Pageas
- Le PLUI du Pays de Nexon couvre les secteurs de : Janailhac - Meilhac - Nexon - Rilhac-Lastours - Saint-Hilaire-les-Places - Saint-Jean-Ligoure - Saint-Maurice-les-Brousses - Saint-Priest-Ligoure

L'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)

La Communauté de communes s'est engagée aux côtés des Communes de Châlus et Nexon, à définir, par le biais du programme national « Petites Villes de Demain », une stratégie ambitieuse pour renforcer les centralités de son territoire.

Ce programme vise à renforcer l'attractivité des zones rurales en ciblant particulièrement les lieux concentrant une part importante de l'habitat, des commerces et services utiles à tous. Il doit venir compléter l'action de l'intercommunalité en faveur du développement du territoire.

En termes d'habitat, les objectifs suivants ont été définis :

- Mener une politique d'aide à la rénovation de l'habitat ancien de centre-bourg et de traitement de certains immeubles ou îlots dégradés ;
- Définir un dispositif d'aide au ravalement des façades sur rue afin de révéler l'attrait et l'intérêt patrimonial du bâti ancien de centre-bourg.

Les enjeux relatifs à l'habitat sur le territoire

L'étude pré-opérationnelle réalisée en 2023-2024 a permis :

- La mise à jour du diagnostic du territoire, de ses dynamiques et de son parc de logements (caractéristiques, occupation, attractivité, besoins d'amélioration...) ;
- L'identification des enjeux et des leviers opérationnels permettant d'amplifier la dynamique de réhabilitation du parc immobilier sur le territoire communautaire ;
- La définition d'une stratégie d'intervention sur le parc ancien ambitieuse et réaliste.

Elle a ainsi mis en valeur les principales caractéristiques et enjeux du territoire sur les questions relatives au parc de logements privés et aux caractéristiques d'occupation.

L'analyse des dynamiques démographiques montre que la démographie à l'échelle communautaire est stable depuis 2013 suite à une progression depuis les années 1990. On observe un taux d'évolution légèrement supérieur à la moyenne départementale.

La population âgée représente 1/3 des ménages et est en augmentation. Cette catégorie de population est plus fortement représentée à Châlus (46%).

La typologie des ménages est conforme aux moyennes départementales avec une représentation plus faible (-10%) des personnes seules et un taux de couples avec enfant(s) et de couples sans enfant plus important.

Les fragilités sociales sont particulièrement marquées à Châlus. Elles sont conformes au niveau départemental sur le reste du territoire. Si le taux de chômage est moins élevé (9%) qu'à l'échelle départementale (12,4%), les communes de l'ouest présentent un niveau de chômage plus important (Châlus : 13%).

Plus d'un ménage sur cinq est en situation de précarité énergétique logement sur le territoire. Ce taux est légèrement supérieur à la moyenne départementale. Les communes de l'ouest de la communauté de

communes sont particulièrement touchées par ce phénomène.

Parmi les logements du parc privé occupés 7,5% sont potentiellement indignes. Ce taux grimpe à 10% du parc privé sur la commune de Châlus.

A Châlus, quelques situations de mal-logement de locataires et propriétaires occupants sont repérées. A Nexon, l'apparence, la configuration et le nombre d'occupants de certains immeubles laissent supposer de potentielles situations de mal-logement de locataires.

Près d'un logement sur dix est vacant ce qui est conforme à la moyenne départementale. Châlus présente un taux de vacance plus important, et est particulièrement touché par la vacance structurelle. La vacance concerne surtout les petits logements (une ou deux pièces). Près d'un petit logement sur trois à Châlus est vacant. On observe un lien direct entre vacance et dégradation du logement : 1/3 des logements vacants de Châlus sont dégradés, 1/6 des logements vacants de Nexon. Les propriétaires de logements vacants du territoire sont essentiellement des personnes physiques.

On recense une majorité de propriétaires occupants. Le parc locatif social est peu représenté sur le territoire.

Les logements locatifs privés, qui représentent 15 % du parc à l'échelle de la communauté de communes, jouent un rôle essentiel pour l'accueil des nouveaux habitants. A Châlus, les nouveaux arrivants se distinguent par des ressources très faibles. Cette situation offre un terrain favorable à la présence de situations de mal-logement et confirme la nécessité d'améliorer le parc privé en conservant des loyers maîtrisés via le conventionnement

Près d'un ménage propriétaire occupant sur deux est éligible aux aides de l'Anah (contre un sur trois à l'échelle départementale). 2/3 d'entre eux ont des ressources très modestes.

Les dynamiques de marché se caractérisent par une faible attractivité des maisons de centre-ville du fait de leurs caractéristiques intrinsèques (mitoyenneté, étages, pas de terrain) mais également des taux d'emprunts et des coûts de travaux et matériaux qui constituent de réels freins à l'accession. En termes de marché locatif, on observe une très forte demande dans un contexte de pénurie d'offre.

Les Communes de Nexon et Châlus présentent une qualité urbaine de leurs centralités qui est toutefois pénalisée par la présence d'immeubles dégradés isolés ou groupés en îlots. Le niveau de dégradation du bâti et les prescriptions patrimoniales complexifient l'équilibre économique des opérations de réhabilitation. Les aides incitatives impactant peu les centralités et les bâtiments les plus dégradés, il apparaît donc nécessaire de mettre en œuvre des actions incitatives renforcées mais aussi coercitives pour palier à la déficience du privé.

Ces éléments ont favorisé l'émergence d'une stratégie d'intervention articulant :

- l'action d'accompagnement des projets de propriétaires privés sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes mise en œuvre dans le cadre du Programme Départemental Habitat de la Haute-Vienne et de la mise en place à compter du 1^{er} janvier du Guichet unique de l'habitat NOV HABITAT 87 ;
- des aides spécifiques pour les centres-bourgs des Communes du Pays de Nexon Monts de Châlus ainsi qu'un accompagnement à la mise en œuvre des stratégies et outils de traitement de la dégradation de l'habitat ;
- une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur les périmètres infra-communaux des Communes de Nexon et Châlus.

En actant le choix de s'engager dans ces opérations, les élus dotent ainsi le territoire d'un panel outil efficient qui contribue à répondre aux enjeux d'attractivité territoriale. Avec l'ensemble des actions prévues dans la convention ORT, le territoire conforte un projet de développement local fondé notamment sur le renforcement de l'attractivité des centres-bourgs au bénéfice de leurs bassins de vie.

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 Pays de Nexon Monts de Châlus, la Commune de Nexon, la Commune de Châlus, l'État et l'Anah décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement-Urbain des centres-bourgs de Nexon et Châlus.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

L'OPAH-RU est multisites, elle concerne les périmètres des centralités définis et coconstruits avec les deux Communes concernées, au regard des éléments de diagnostic mis en évidence dans le cadre de l'étude pré opérationnelle et en articulation avec la stratégie de redynamisation déployée dans le cadre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) qui aborde des thématiques croisées telles que la mobilité, les espaces publics, les paysages, ou encore la dynamique commerciale.

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :



Châlus



Les champs d'intervention de l'OPAH-RU sont les suivants :

L'opération accompagne les projets de travaux des propriétaires privés (occupants et bailleurs) relatifs à l'ensemble des thématiques suivantes :

- L'habitat indigne et très dégradé,
- La rénovation énergétique,
- Le maintien à domicile,
- La production de logements locatifs conventionnés.

Elle accompagne également les projets de ravalement des façades.

Son action est incitative via le financement :

- D'aides aux travaux (mobilisation des financements de l'Anah, du Département, de la Communauté de Communes, des Communes, etc.)
- De l'assistance à maîtrise d'ouvrage des propriétaires (accompagnement technique et administratif permettant aux propriétaires de définir leur projet de travaux et de mobiliser les aides des différents financeurs).

Elle intègre par ailleurs un accompagnement des collectivités à la définition et la mise en œuvre des procédures liées à l'habitat dégradé pouvant être mobilisées lorsque l'incitatif est insuffisant pour résoudre les situations.

L'OPAH-RU prévoit une action renforcée pour répondre aux enjeux de dégradation de l'habitat plus

prégnants et étendus avec un volet foncier qui recouvre des actions de restructuration à l'échelle d'îlots urbains conjuguant incitatif, coercitif et maîtrise foncière publique.

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

Dans les centralités des communes de Nexon et Châlus les enjeux de l'opération sont de :

- Conforter la qualité des logements et l'attractivité résidentielle des centralités en accompagnant les réhabilitations de logements dégradés, les projets de rénovation énergétique globaux, ou les travaux permettant le maintien à domicile des personnes âgées et de personnes en situation de handicap ;
- Lutter contre le mal-logement dans le parc locatif, la dégradation du bâti et la vacance, et encourager l'investissement locatif de qualité sur le territoire en :
 - Mettant en œuvre les procédures et outils coercitifs lorsqu'ils sont nécessaires,
 - Accompagnant les propriétaires bailleurs pour qu'ils soient aidés financièrement afin de leur permettre – et de garantir – la réalisation d'opérations de qualité.
- Agir sur l'image et la qualité urbaines des centralités par des actions visibles en :
 - Agissant de manière renforcée sur les sites à enjeux, notamment à l'échelle de l'îlot ;
 - Encourageant les ravalements de façades.

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

L'OPAH-RU des centres-bourgs de Châlus et Nexon vise, pour ces centralités, à participer à la mise en œuvre d'un projet global via une action publique volontariste en faveur de l'amélioration du parc immobilier privé et du cadre de vie.

Pour cela, elle s'appuiera sur des moyens opérationnels renforcés (financements et ingénierie) et mettra en œuvre les dispositions et outils adaptés au traitement des différentes situations de l'ensemble des volets d'action, en prenant en compte, dans le cadre de cette convention et au besoin par avenant, les évolutions de l'ensemble des outils d'accompagnement à l'amélioration du logement :

- Incitation des propriétaires occupants et bailleurs privés via un subventionnement des travaux et une prise en charge de l'accompagnement des propriétaires,
- Repérage, veille, contrôle et traitement du parc immobilier déficient,
- Mise en œuvre d'outils coercitifs (traitement de l'insalubrité, démolitions, actions foncières, sous déclaration d'utilité publique (DUP) ou non) lorsque l'incitation ne suffit pas ;
- Engagement par les collectivités d'opérations d'amélioration du cadre de vie (espaces publics, commerces, équipements, etc.) en accompagnement des actions « habitat ».

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

Parce que les choix résidentiels ou d'investissement immobilier ne sont pas liés au seul logement, l'efficacité des actions habitat de l'OPAH-RU est corrélée à l'engagement par les collectivités d'opérations d'amélioration du cadre de vie (espaces publics, commerces, équipements, etc.).

Les actions qui seront mises en œuvre dans le cadre de l'OPAH-RU permettront ainsi de consolider les réalisations urbaines et relatives aux équipements, au commerce, à l'économie, au transport ou au tourisme, réalisées, engagées ou prévues, au bénéfice d'une dynamique d'amélioration des conditions de l'habitat et d'attractivité résidentielle du territoire communautaire.

La Communauté de Communes Pays de Nexon Mont de Châlus en partenariat avec les communes de Nexon et Châlus ont engagé et/ou prévu des projets d'aménagement qui accompagneront les travaux réalisés dans le cadre de l'OPAH-RU et permettront l'inscription des actions en faveur de l'habitat dans le cadre d'une requalification globale. La convention ORT prévoit ainsi, au-delà des actions relatives à l'habitat, la mise en œuvre des actions suivantes :

Un cœur de bourg commerçant

- Conforter le parcours marchand de cœur de centre-bourg
- Accompagner la modernisation et la restructuration des locaux de commerce en centre-bourg
- Assurer le portage immobilier et la réhabilitation de cellules commerciales stratégiques
- Structurer la fonction d'accompagnement au commerce pour favoriser l'accueil de nouveaux commerces, leur maintien et leur transmission
- Accompagner la modernisation des savoir-faire et outils de commerce

Un centre-bourg accessible doté d'espaces publics confortables et soulignant le patrimoine

- Définir un schéma d'aménagement urbain du centre-bourg fixant les principes de fonctionnement (entrée et stationnements, cheminements piétons) et d'aménagement
- Valoriser le cœur historique patrimonial par la qualité des aménagements des espaces publics
- Valoriser les espaces verts, facteurs de qualité de vie

Renforcer les équipements et services aux habitants

- Conforter l'attractivité des deux gares structurantes du territoire, Nexon et Bussière-Galant
- Moderniser et développer de nouveaux services et équipements sur les enjeux prioritaires : médical-santé, enfance-jeunesse
- Développer dans chacune des centralités un équipement de type tiers lieu, accueillant aussi du coworking et France Services
- Implanter ces nouveaux services en centre-bourg pour favoriser les flux

Attirer et renforcer l'image du territoire

- Conforter l'attractivité et développer les marchés de plein air de Châlus et Nexon
- Créer à Châlus un événementiel structurant porteur d'image autour du thème médiéval (Richard Cœur de Lion)

La Communauté de Communes et les Communes, chacune selon leurs rôles respectifs fixés, se sont engagées mutuellement et auprès de l'Etat à mener à bien ce programme :

- Les Communes porteront les aménagements urbains, une part des équipements nouveaux et

l'événementiel

- La Communauté de Communes portera la politique en faveur de l'habitat, du commerce et certains équipements

Pour les autres centres-bourgs participant aussi à l'attractivité du territoire, la Communauté de Communes soutiendra en particulier :

- Le commerce de proximité sur l'ensemble des centres bourgs du territoire
- La réhabilitation de l'habitat et ravalement de façades d'autres bourgs anciens à enjeux patrimoniaux et touristiques.

3.1.2 Objectifs

La convention d'ORT précise pour chacune de ces actions les objectifs, le calendrier prévisionnel de réalisation et les indicateurs de résultats et de suivi permettant d'évaluer le programme.

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle plusieurs secteurs concentrant du bâti dégradé ont été identifiés où une préfaisabilité a permis d'établir :

- un périmètre d'intervention
- une proposition de programme
- un pré-bilan financier de l'opération

A partir de ces éléments, les élus ont fait le choix de prioriser l'intervention

- A Nexon :
 - Ilot Lavoisier
- A Châlus :
 - Ilot Richard Cœur de Lion
 - Ilot de la Fontaine
 - Ilot du Marché

Dans le cadre du suivi-animation de l'OPAH-RU ce travail sera poursuivi avec :

- Si intervention foncière publique : la mobilisation des aides RHI-THIRORI (et autres financements complémentaires si besoin) :
 - Un affinage de l'étude de faisabilité
 - L'élaboration des dossiers de demande d'éligibilité et de financement des études techniques (permettant d'évaluer le déficit opérationnel)
- L'accompagnement à la mise en place des procédures (arrêté de mise en sécurité, ...)
- L'accompagnement renforcé des propriétaires

Nexon : îlot Lavoisier

Les enjeux du projet :

- Mise en sécurité de l'immeuble N°6 rue Lavoisier
- Mobilisation du foncier de la parcelle 325 en lien avec le projet communal

- Création de logements neufs en cœur de bourg dans le cadre d'une opération globale d'aménagement

L'intervention publique :

Les procédures en cours ou à engager

- Pour l'immeuble AC327 un arrêté de mise en sécurité avec IDH à initier compte tenu du montant des travaux.

Acquisition par la collectivité des parcelles :

- AC 327 sur la base de l'arrêté (négociation amiable ou DUP en récupération foncière)
- Achat d'une partie de la parcelle AC 30 afin de créer un accès piéton direct entre AC325 et la rue Gambetta

Mobilisation des financements RHI pour le bâtiment situé sur la parcelle AC327 sur la base de l'arrêté de mise en sécurité avec IDH avec un projet de démolition-reconstruction, permettant de laisser un passage vers le cœur d'îlot.

Mise en place d'une OAP dans le cadre du PLU pour encadrer l'urbanisation de la parcelle AC325 et éventuellement acquisition publique de cette parcelle.

Animation renforcée dans le cadre de l'OPAH-RU en vue de la réhabilitation des logements au N°21 rue Gambetta, puis d'une ORI si absence de réaction

Programme :

ILOT LAVOISIER à Nexon

Programme :



Châlus : îlot Richard Cœur de Lion

Les enjeux du projet :

- Mise en sécurité des immeubles : 3 et 7 rue Richard Cœur de Lion (AK110 et AK 124)
- Lutte contre le mal-logement : 38 rue Nationale (AK 120) – Bâtiment B
- Remise sur le marché de logements vacants
- Mobilisation de foncier en coeur de ville en vue de l'amélioration de l'habitabilité des immeubles existants (jardins ...)
- Mise en valeur de la rue Richard Cœur de Lion d'un point de vue patrimonial et touristique

Les objectifs du projet :

- Création d'un jardin sur la parcelle 124 rattaché soit à la parcelle 123 ou 126
- Réhabilitation de la maison du N°3 coeur de Lion (AK110) avec création d'un jardin lié sur la parcelle 111
- Réhabilitation du bâtiment B de la parcelle 120 avec création d'un accès depuis la rue Richard Cœur de Lion
- Mobilisation des logements vacants (avec création d'accès)

Programme :

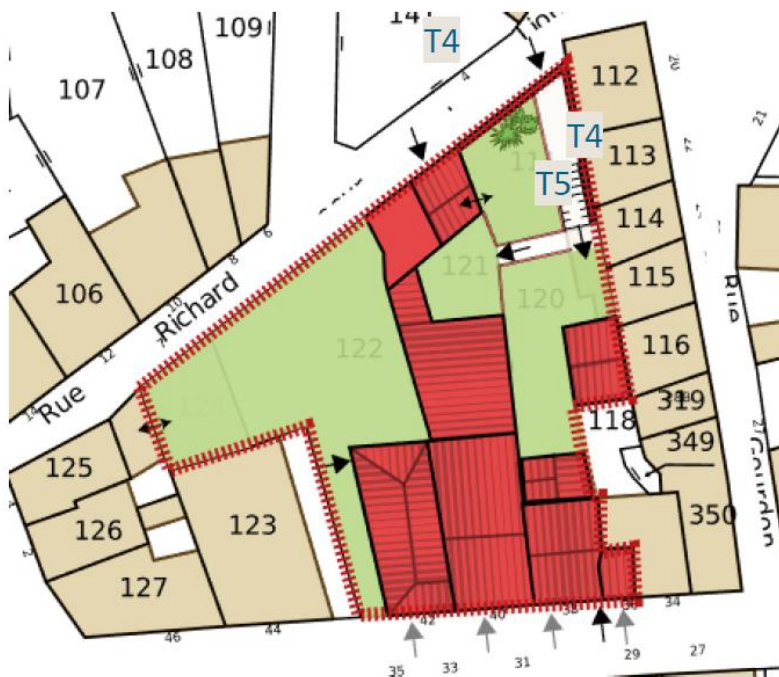
Phase 1 : Travail avec les propriétaires

- Mise en place des arrêtés de mise en sécurité sur les parcelles AK124 et AK110
- Travail avec l'ARS en vue de la prise d'un arrêté de traitement de l'insalubrité sur le bâtiment B de la parcelle 120
- Accompagnement des propriétaires (AK110 ; AK119 ; ; AK120 ; AK121 ; AK 122) dans la réalisation des travaux dans le cadre d'une animation renforcée de la future OPAH-RU

Phase 2 : Intervention foncière de la collectivité

- **Acquisition** par la collectivité des parcelles bâties les plus dégradées de l'îlot urbain sur la base des arrêtés : AK110 ; AK124 ; AK120 bâtiment B
- Acquisition de la parcelle AK111 dans le cadre d'une négociation amiable
- **Mobilisation des financements RHI-THIRORI** sur la phase «acquisition-reprise structurelle des parcelles AK 110 et bâtiment B de AK120 sur la base des arrêtés
- Cession de la parcelle AK110 à un bailleur privé ou public après la réalisation des travaux structurels + cession d'une partie de la parcelle AK111 en vue de la création d'un jardin avec préservation du mur sur rue.
- Création d'un espace public sur la partie restante de AK111 en vue de la création d'accès à l'arrière des parcelles AK 120 et AK121 (afin de créer un accès indépendant aux étages) avec création d'un porche dans le mur préservé.
- Réalisation des travaux de démolition en travaux d'office sur la AK124 et acquisition en récupération foncière puis cession au voisin
- Mise en place d'un outil coercitif, type ORI, sur les autres parcelles

Le projet



Châlus : îlot de la fontaine

Les enjeux du projet :

- Préservation des commerces actifs du centre-ville
- Aménagement/revitalisation de la place de la Fontaine
- Remise sur le marché de logements et des commerces vacants
- Lutte contre l'habitat indigne
- Dé-densification de l'îlot afin d'assurer une bonne habitabilité (luminosité, accès indépendant, espaces extérieurs...)

L'intervention publique :

- Procédures en cours ou à engager
 - Pour l'immeuble AK81 un arrêté de traitement de l'insalubrité à initier avant transfert de propriété à la commune compte tenu de l'état du bâti.
 - Pour l'immeuble AK79 un arrêté de mise en sécurité sans IDH à initier
- Acquisition par la collectivité des parcelles :
 - La parcelle AK 81 sur la base de l'arrêté d'insalubrité
 - La partie arrière de la parcelle AK78 par négociation
- Mobilisation des financements THIRORI sur la partie « acquisition-démolition » de la parcelle arrière de la AK81 sur la base de l'arrêté d'insalubrité

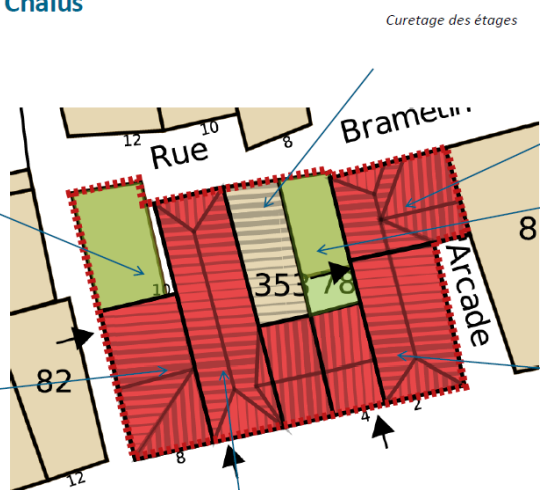
- Cession des logements à des opérateurs logements : privés ou bailleur social
- Démolition de la partie arrière de la parcelle AK78 (par la collectivité)
- Mise en place d'une ORI pour les parcelles AK352 – 351 – 353 – 79 avec prescription de travaux de réhabilitation complète des logements et du curetage des étages sur la partie arrière de la parcelle AK353
- Suivi d'animation renforcé pour la parcelle AK88

ILOT DE LA FONTAINE à Chalus

Programme :

Démolition du séchoir :
création d'une cour pour le
commerce de la parcelle AK 88

- AK81 :
- RDC commercial (50m²)
- Création de deux T2 aux étages



Curetage des étages

Accompagner le
propriétaire dans la
rénovation (OPAH-RU)

Aération du cœur d'îlot
pour en faire une cour
partagée et éclairer les
logements

Rénovation de l'appartement
au-dessus de l'agence
immobilière
(accompagnement en OPAH-
RU)

- 6 logements :
- AK 351-352 : 4 T3
- AK 353 : 1 T3
- AK 79 : 1 T3

Châlus : îlot du marché

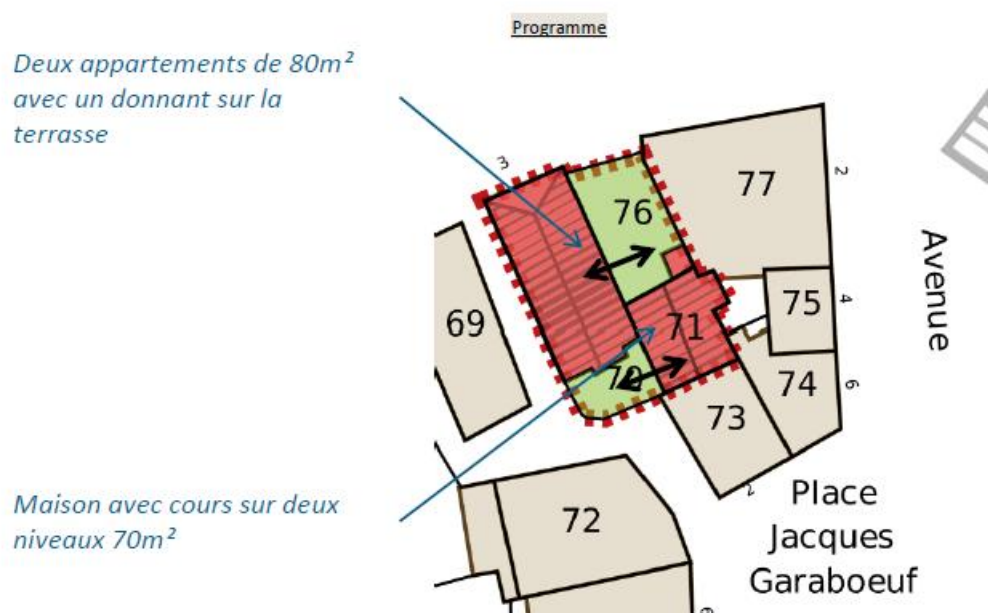
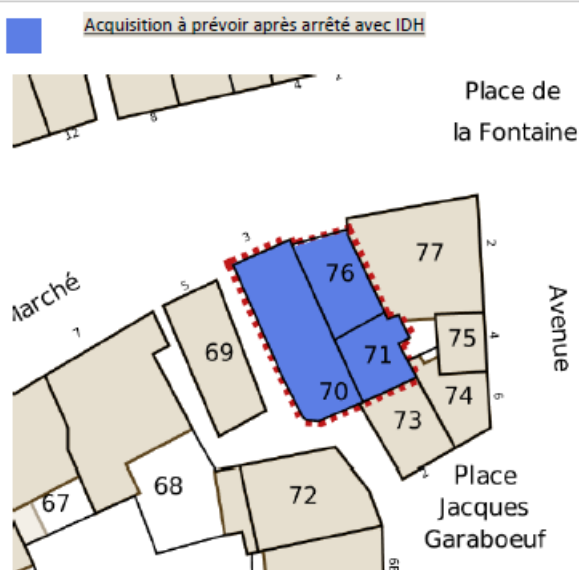
Les enjeux du projet :

- Mise en sécurité des immeubles
- Valorisation patrimoniale
- Aménagement/revitalisation de la place de la Fontaine
- Remise sur le marché de logements vacants

L'intervention publique :

- Acquisition par la collectivité des parcelles bâties dégradées :
 - Les parcelles 3 rue du Marché (AK 70 et AK 76) sur la base de l'arrêté de mise en sécurité avec IDH à prendre, compte tenu du coût des travaux
 - La parcelle 71 par imbrication
- Mobilisation des financements RHI sur la phase «acquisition-reprise structurelle» des parcelles AK70-AK76-AK70 sur la base des arrêtés de MS avec (ou sans) IDH

- Traitement structurel des immeubles conservés et mise hors d'eau
- Cession des deux maisons à des opérateurs logements : privés ou bailleur social



La réalisation de nouvelles d'études d'îlots pourra aussi permettre d'initier de nouveaux projets sur les périmètres OPAH-RU.

Les Communes pourront ainsi être accompagnées par l'opérateur de l'OPAH-RU pour qualifier la situation et définir une stratégie de traitement de la situation (procédures, financements mobilisables, etc.) et le cas échéant, l'accompagnement à l'obtention de financements RHI/THIRORI.

10 immeubles privés dégradés ont d'ores et déjà été repérés.

Dans le cadre du dispositif à l'échelle des autres centres-bourgs du territoire, est également mise en place

un accompagnement des Communes à la définition d'une stratégie de traitement des situations d'habitat dégradé et à la mise en œuvre des procédures et outils adaptés sur les immeubles identifiés, ainsi qu'une aide de la Communauté de Communes à la rénovation des logements communaux.

3.2.2 Objectifs

Les études d'éligibilité RHI-THIRORI seront engagées et soumises à la CNLHI idéalement dans le courant de la première année de l'OPAH-RU. C'est également en début d'opération que seront réalisées les études de faisabilité ORI et le dossier de DUP initié en suivant.

Les indicateurs de résultats du volet foncier sont à considérer au regard de leur adéquation avec la stratégie opérationnelle et l'effectivité de la requalification :

- Volume et nature des procédures engagées,
- Volume et nature des acquisitions,
- Nombre de dossier éligibilité RHI-THIRORI déposés,
- Nombre d'immeubles et de friches reconvertis.

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

Afin d'offrir de meilleures conditions d'habitat en lien avec les besoins identifiés localement, le volet immobilier de l'OPAH-RU se déclinera en plusieurs volets :

- Le renforcement de l'offre locative notamment conventionnée dans le parc privé. Les projets de travaux subventionnés dans le cadre de l'OPAH-RU permettront de renouveler une offre en logements plus qualitative. Cette démarche qui permet de bénéficier de réductions fiscales apparaît pertinente dans un contexte local de loyers libres peu supérieurs aux plafonds de loyers conventionnés. Dans le cadre de sa mission de conseil aux bailleurs, l'opérateur du suivi-animation devra assurer la promotion du dispositif Loc'Avantages et de l'intermédiation locative.

- L'accueil des ménages accédant à la propriété constituera un enjeu important de l'OPAH-RU : il participera au repositionnement des centres bourgs dans les parcours résidentiels des ménages et au recyclage de logements vacants et/ou dégradés. L'accession à la propriété sera soutenue dans le périmètre de renouvellement urbain avec l'application des aides Anah relatives aux travaux lourds.

- Les restructurations permettant la restauration ou l'amélioration de l'habitabilité des logements notamment via la reconfiguration d'îlots et en utilisant, si nécessaire des procédures coercitives. Ainsi, une mobilisation des financements RHI/THIRORI est envisagée notamment pour les projets précédemment décrits dans le volet foncier.

Le partenariat d'opérateurs pourra être mobilisé en fonction des situations :

- Le portage foncier avec l'EPF Nouvelle-Aquitaine assurant aux Communes et à la Communauté de Communes un accompagnement dans l'acquisition, le portage et le recyclage d'immeubles stratégiques,
- La SELI pour les opérations d'aménagement,
- L'intervention des bailleurs sociaux et organismes agréés au titre de l'article L. 365-2 du CCH pour l'exercice d'activités de maîtrise d'ouvrage.

3.3.2 Objectifs

- 28 logements locatifs, dont 18 logements conventionnés, réhabilités durant l'OPAH-RU,
- 3 logements travaux lourds habitat indigne et très dégradé propriétaires occupants et 24 logements MaPrimeRénov' Projet Accompagné, dont une partie dans le cadre d'une accession à la propriété,

Les indicateurs de résultats du volet immobilier seront les suivants :

- Nombre de logements locatifs avec travaux,
- Nombre de logements vacants subventionnés,
- Nombre de logements acquis par un propriétaire réalisant des travaux pour l'occuper comme résidence principale.

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé génère :

- Une nécessité d'identification des situations,
- Un besoin d'accompagnement des Collectivités à la mise en œuvre des procédures adaptées,
- Un accompagnement financier et social des propriétaires occupants,
- La mise en œuvre d'outils coercitifs lorsque cela est nécessaire dans le cas de bailleurs récalcitrants à engager les travaux nécessaires à la mise aux normes de leur logement.

Ce volet « lutte contre l'habitat indigne et très dégradé » intègre les points suivants :

- Le prestataire du suivi-animation assurera une mission de conseil aux Collectivités sur l'habitat dégradé ainsi qu'un accompagnement de celles-ci à la mise en place des procédures habitat.
- L'équipe de suivi-animation sera chargée de la prise de contact, de l'information, des relances éventuelles et de l'accompagnement du propriétaire tout au long de la démarche permettant la réhabilitation de son bien. Elle saisira les instances ad hoc en fonction des difficultés rencontrées. 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.
- Au regard de la complexité technique et de la situation sociale du propriétaire, sur proposition du prestataire et après validation de la maîtrise d'ouvrage, le recours à un maître d'œuvre pourra conditionner le bénéfice des aides.
- Les outils de traitement ou les mesures d'urgence en cas d'occupation dangereuse des logements, seront mis en œuvre par les détenteurs des pouvoirs de police. Dans tous les cas où des travaux ont été prescrits par un arrêté de police, à caractère imminent ou non, lorsque l'administration a constaté qu'après le délai imparti, le propriétaire ou l'exploitant n'y a pas procédé, l'autorité compétente étudiera la mise en œuvre des travaux d'office.
- Le prestataire du suivi-animation réalisera :
 - o Le dossier d'éligibilité RHI-THIRORI (faisabilité, rédaction et dépôt du dossier d'éligibilité) pour certains ilots identifiés dans l'étude pré-opérationnelle,

- Des études complémentaires pour des îlots identifiés en cours d'animation.
- Les études de faisabilité ORI et les dossiers de DUP,
- 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

3.4.2 Objectifs

Priorité incontournable du programme, la lutte contre le mal logement passe par une action forte et ambitieuse pour répondre aux objectifs qui suivent :

- Mobiliser la politique partenariale et définir des circuits pertinents et efficaces,
- Accompagner les occupants dès le repérage jusqu'à la résolution de leurs difficultés de logement,
- Combiner les différents leviers (incitatifs et coercitifs) à même d'aboutir à la résolution des situations.

Les objectifs quantitatifs en la matière durant la durée de l'OPAH-RU sont de :

- 9 logements locatifs réhabilités durant l'OPAH-RU et conventionnés
- 3 logements travaux lourds habitat indigne et très dégradé propriétaires occupants,

Les indicateurs de résultats du volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé seront les suivants :

- Nombre de projets travaux lourds habitat indigne et très dégradé de propriétaires occupants,
- Nombre de logements conventionnés,
- Nombre et nature des procédures engagées,
- Efficience des modalités de traitement utilisées.

3.5. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.5.1 Descriptif du dispositif

L'amélioration de la performance énergétique du logement constituera un moyen décisif pour réduire les factures énergétiques et/ou permettre aux ménages de revenir à un niveau de confort thermique minimal.

La requalification énergétique est un enjeu majeur de l'OPAH-RU qui nécessite outre un accompagnement financier et un accompagnement technique nécessaire à la réalisation des travaux les plus pertinents, un repérage des logements les plus énergivores occupés par des propriétaires aux revenus modestes, confrontés ou non à des situations d'impayés, en :

- Mobilisant les services sociaux et de proximité dans l'identification des ménages propriétaires et locataires,
- Engageant des actions de sensibilisation et de mobilisation des propriétaires bailleurs de logements énergivores (étiquette E à G),
- Engageant des actions de sensibilisation et de mobilisation des professionnels de l'immobilier et du bâtiment au dispositif, et en lien avec Nov' Habitat 87.

Le guichet unique de l'habitat, Nov' Habitat 87, sollicité, sollicitée dans le cadre d'un primo-contact,

orientera les propriétaires potentiellement éligibles au dispositif MaPrimerenov' parcours accompagné vers l'opérateur de suivi-animation de l'OPAH-RU.

Les prestations d'accompagnement MaPrimerenov' parcours accompagné qui seront réalisées par l'opérateur de l'OPAH-RU agréé Accompagnateur Rénov' au titre de l'article L. 232-3 du code de l'énergie sont définies par l'arrêté du 21 décembre 2022 modifié pris en application du décret n° 2022-1035 du 22 juillet 2022.

3.5.2 Objectifs

- 24 logements de propriétaires occupants très modestes et modestes MaPrimerenov' parcours accompagné,
- 3 logements de propriétaires occupants d'un habitat indigne ou très dégradé qui engageront alors des travaux énergétiques,
- 8 logements de propriétaires bailleurs MaPrimerenov' parcours accompagné,
- 10 logements de propriétaires bailleurs Habiter Mieux,
- 14 logements locatifs indignes ou très dégradés et dégradés dont pour la plupart seront également engagés des travaux énergétiques,

Les indicateurs de résultat du volet rénovation énergétique seront les suivants :

- Actions de mobilisation des prescripteurs réalisées,
- Nombre et caractéristiques des ménages et 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 a été engagé,
- Nombre de dossiers « énergie » réalisés sur le territoire,
- Typologies des travaux réalisés,
- Évaluation des gains énergétiques réalisés et nombre de logements réhabilités classés par étiquette énergétique,
- Coût moyen des travaux par logement,
- Financements sollicités (montants demandés et financeurs).

3.6. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

3.6.1 Descriptif du dispositif

Dans le cadre de l'OPAH-RU, les financements permettant d'adapter le logement pour favoriser l'autonomie des personnes âgées ou en situation de handicap seront mobilisés. Il s'agit bien, à travers ces aides, de permettre aux ménages de pouvoir faire le choix d'un maintien à domicile et de réduire les conséquences d'une perte d'autonomie sur la vie quotidienne.

Un travail de partenariat sera engagé avec les acteurs tels que les structures d'aides à domicile ou les professionnels de santé, en vue d'identifier les situations à traiter.

Dans le cadre de l'accompagnement pour la réalisation de travaux, il sera demandé à l'équipe de suivi-animation la réalisation d'un diagnostic technique et des propositions d'aménagements permettant de fonder la cohérence des interventions. La prestation d'accompagnement des propriétaires occupants devra être conforme à la réglementation relative à l'assistance à maîtrise d'ouvrage « complète » des dossiers Ma Prime Adapt' définies à l'annexes 2 de la délibération du Conseil d'Administration de l'Anah du 6 décembre 2023 relative aux conditions d'attribution et montant du complément de subvention destiné à financer les

prestations d'assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO).

3.6.2 Objectifs

Les objectifs sont de 18 logements de propriétaires occupants adaptés pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.

Les résultats seront évalués au regard des objectifs ci-dessus :

- Nombre de ménages repérés et source de repérage,
- Actions de mobilisations engagées,
- Nombre et caractéristiques des ménages et 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 a été engagé,
- Coût moyen des travaux par logement,
- Financements sollicités (montants demandés et financeurs).

3.7 Volet social

3.7.1 Descriptif du dispositif

Ce volet est lié en particulier à la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique. Au-delà des dispositifs financiers d'aides aux travaux apportés dans le cadre de l'OPAH-RU, l'équipe de suivi-animation veillera à mobiliser, autant que nécessaire, les dispositifs d'accompagnement social existants :

- Mesures d'accompagnement social des ménages en difficulté, mise en contact avec les services sociaux de proximité et CCAS,
- Mobilisation des dispositifs existants dans le PDAHPD en vigueur pour les ménages les plus fragiles,
- Mesures de relogement définitif ou d'hébergement temporaire, en cas d'opérations de réhabilitations lourdes d'immeubles à usage locatif occupés en tout ou partie,
- Articulation avec le dispositif du Département de la Haute-Vienne d'Accompagnement Social Lié au Logement
- Mobilisation du Fonds Solidarité Logement pour les locataires en difficulté.

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.

3.7.2 Objectifs

Le volet social relève d'une double problématique : assurer une certaine mixité sociale dans l'habitat (mixité des niveaux des ressources, des statuts d'occupation, ...) via une diversification de l'offre de logements, et mettre en place un dispositif social adapté au traitement de situations complexes (sorties d'indignité, relogements, ...).

Ainsi, l'OPAH-RU permettra d'apporter des réponses pour :

- Combattre efficacement l'insalubrité et globalement le mal-logement,
- Renouveler la mixité sociale sur les secteurs OPAH-RU.

Les objectifs du volet social sont les suivants :

- Améliorer les conditions de logements des populations en place et lutter contre les situations d'indignité

et d'insalubrité,

- Renforcer la production d'une offre à loyers maîtrisés,
- Répondre aux besoins de logements des publics en difficulté et des publics spécifiques : jeunes en début de parcours résidentiel, personnes âgées et personnes en situation de handicap, ...

Les indicateurs de résultat du volet social sont les suivants :

- Production de logements locatifs conventionnés sociaux ou très sociaux (par typologie),
- Nombre de ménages accompagnés,
- Aides au relogement (temporaire et définitif) réalisées,
- Sorties d'insalubrité traitées.

3.8. Volet patrimonial et environnemental

3.8.1 Descriptif du dispositif

Les centres historiques des Communes concernées par l'OPAH-RU possèdent une qualité patrimoniale qui, tout en générant des contraintes pour les reconfigurations urbaines et immobilières nécessaires, est un support essentiel à la restauration de leur attractivité résidentielle.

L'équipe de suivi-animation portera donc une attention particulière à la qualité des travaux d'amélioration du bâti ainsi qu'à leur conformité. A ce titre, le bâti relevant d'enjeux patrimoniaux sera réhabilité en concertation avec les services de l'État ou organismes compétents en matière d'architecture et de patrimoine, notamment l'UDAP.

L'OPAH-RU favorisera notamment l'amélioration de la qualité esthétique du bâti grâce aux aides au ravalement de façades apportées.

Sur le plan environnemental, l'OPAH-RU favorisera la reconquête de l'habitat en centre ancien allant dans le sens d'une consommation limitée des espaces non bâtis, la maîtrise du développement urbain, mais aussi dans une logique de limitation des déplacements, en favorisant les déplacements de proximité par rapport aux services, commerces et bassins d'emplois.

Les travaux de performance énergétique contribueront également à une limitation de la consommation énergétique du parc de logements anciens.

3.8.2 Objectifs

Les résultats seront évalués au regard des objectifs ci-dessus :

- Nombre de ravalements de façades,
- Remise sur le marché de logements vacants,
- Gain énergétique après travaux et évolution des étiquettes énergétiques avant/après travaux.

3.9. Volet économique et développement territorial

3.9.1 Descriptif du dispositif

À plusieurs égards, le programme participera à la revitalisation économique.

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. Ces nouveaux marchés de

travaux ne pourront être délocalisés et auront alors des conséquences positives sur l'économie et sur l'emploi local.

Par ailleurs, l'opération permettra de remettre sur le marché des logements aujourd'hui vacants et dégradés et ainsi le développement de l'offre locative et l'installation de propriétaires occupants accédant à la propriété. Ce réinvestissement des centres anciens contribuera à redynamiser 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.

Les actions en direction des professionnels du bâtiment seront réalisées par l'opérateur en partenariat avec le guichet unique Nov' Habitat 87.

3.9.2 Objectifs

Sur le volet économique/commercial et développement territorial, les objectifs sont les suivants :

- Soutenir l'activité commerciale et les services de proximité,
- Conforter la filière artisanale locale.

Les indicateurs de résultat du volet économique/commercial et développement territorial sont les suivants :

- Variation du nombre de services et de commerces,
- Mesure de l'activité générée pour les entreprises locales.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 77 logements minimum, répartis comme suit :

- 45 logements occupés par leur propriétaire
- 32 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 19 ravalements de façades

Dans le cadre de la revitalisation des autres centres-bourgs de l'intercommunalité, il est également prévu sur la même période :

- Le ravalement de 45 façades
- La rénovation de 15 immeubles appartenant à des Communes

4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah

Les objectifs globaux sont évalués à 77 logements minimum, répartis comme suit :

- 45 logements occupés par leur propriétaire
- 32 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

Objectifs de réalisation de la convention
--

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la ligne « répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés »

	2025			2026			2027			2028			2029			TOTAL		
	Nexon	Châlus	Total	Nexon	Châlus	Total	Nexon	Châlus	Total	Nexon	Châlus	Total	Nexon	Châlus	Total	Nexon	Châlus	Total
Nombre de logements PO	3	3	6	4	5	9	5	4	9	5	6	11	5	5	10	22	23	45
Dont LHI et TD	0	0	0	0	1	1	1	0	1	0	1	1	0	0	0	1	2	3
Dont Ma Prime Rénov' Parcours Accompagné ressources modestes et très modestes)	2	2	4	2	2	4	2	2	4	3	3	6	3	3	6	12	12	24
Dont Ma prime Adapt'	1	1	2	2	2	4	2	2	4	2	2	4	2	2	4	9	9	18
Nombre de logements PB	2	2	4	3	3	6	4	4	8	3	5	8	3	3	6	15	17	32
Dont LHI et TD	0	0	0	1	1	2	1	1	2	0	2	2	1	2	3	3	6	9
Dont logement dégradé	0	0	0	0	0	0	1	1	2	1	1	2	1	0	1	3	2	5
Dont Habiter Mieux	1	1	2	1	1	2	1	1	2	1	1	2	1	1	2	5	5	10
Dont Ma Prime Rénov' Parcours Accompagné ressources modestes et très modestes)	1	1	2	1	1	2	1	1	2	1	1	2	0	0	0	4	4	8
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc' Avantage	1	1	2	2	2	3	3	3	6	2	4	6	3	3	6	11	13	24
Dont loyer intermédiaire Loc' 1	0	0	0	1	1	2	2	2	4	1	2	3	1	2	3	5	7	12
Dont loyer conventionné social Loc' 2	1	1	2	1	1	1	1	1	2	1	2	3	2	1	3	6	6	12
Dont loyer conventionné très social Loc' 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nombre de ravalements de façades	2	2	4	1	2	3	2	2	4	2	2	4	2	2	4	9	10	19

Dans le cadre de la revitalisation des autres centres-bourgs de l'intercommunalité, il est également prévu sur la même période :

- Le ravalement de 45 façades
- La rénovation de 15 immeubles appartenant à des Communes

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 de la délégation Anah Haute-Vienne, en vigueur au moment du dépôt du dossier auprès des services de l'Anah.

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 et des décisions de son conseil d'administration, sans qu'il soit besoin de conclure un avenant à la présente convention.

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 2 616 900 €, selon l'échéancier suivant :

	2025	2026	2027	2028	2029	Total
AE prévisionnels	392 680 €	549 730 €	544 230 €	602 630 €	527 630 €	2 616 900 €
dont aides aux travaux	333 200 €	479 800 €	469 800 €	525 700 €	457 450 €	2 265 950 €
dont aides à l'ingénierie :	59 480 €	69 930 €	74 430 €	76 930 €	70 180 €	350 950 €
- Part fixe	43 480 €	44 730 €	45 230 €	45 730 €	44 980 €	224 150 €
- Part variable	16 000 €	25 200 €	29 200 €	31 200 €	25 200 €	126 800 €

5.2. Financements de la Communauté de Communes Pays de Nexon Monts de Châlus

5.2.1. Règles d'application

La Communauté de Communes Pays de Nexon Monts de Châlus financera dans les périmètres OPAH-RU des centres-bourgs de Nexon et Châlus :

- Pour les projets de travaux de propriétaires bailleurs avec conventionnement Anah de logements indignes et très dégradés : 15% avec un plafond de travaux de 1 400 € HT / m² dans la limite de 80 m² / logement, et 20% pour les immeubles prioritaires ;
- Pour les projets de travaux de propriétaires bailleurs avec conventionnement Anah de logements dégradés : 15% avec un plafond de travaux de 1 000 € HT / m² dans la limite de 80 m² / logement, et 20% pour les immeubles prioritaires ;
- Pour les projets de travaux de propriétaires bailleurs avec conventionnement Anah de rénovation énergétique Habiter Mieux : 15% avec un plafond de travaux de 1 000 € HT / m² dans la limite de 80 m² / logement, et 20% pour les immeubles prioritaires ;
- Pour les projets de travaux de propriétaires occupants de logements indignes et très dégradés : 10% avec un plafond de travaux de 70 000 € HT si atteinte de la classe E, et de 50 000 € HT si non atteinte de la classe E ;
- Pour les projets de travaux de propriétaires occupants ressources très modestes et modestes de rénovation énergétique Ma Prime Renov' Parcours Accompagné : prime de 1 000 € si gain de 2 classes énergétiques, 1 500 € si gain de 3 classes et 2 000 € si gain de 4 classes au moins ;
- Pour les projets de travaux de propriétaires occupants maintien à domicile Ma Prime Adapt' : prime de 1 000 € ;
- Pour les projets de travaux de ravalement de façade de propriétaires privés : 20% du montant des travaux avec un plafond de travaux de 15 000 € HT par façade.

En outre, dans le cadre de sa politique de revitalisation des centres-bourgs, la Communauté de Communes financera dans l'ensemble des centres-bourgs de la Communauté de Communes :

- Pour les projets de travaux de ravalement de façade de propriétaires privés, sur des périmètres délimités : 20% du montant des travaux avec un plafond de travaux de 15 000 € HT par façade (conditionné au financement complémentaire à 20% de la Commune) ;
- Pour les projets de rénovation de logements communaux (propriété communale au 31 décembre 2024) : 20 % du montant des travaux avec un plafond de travaux de 100 000 € HT / immeuble.
- Pour accompagner les Communes à la définition d'une stratégie de traitement des situations d'habitat dégradé sur les immeubles identifiés et mise en œuvre des procédures et outils adaptés : prise en charge de l'accompagnement.

Egalement, dans le cadre du Programme Départemental Habitat la Communauté de Communes Pays de Nexon Monts de Châlus intervient conjointement avec le Département de la Haute-Vienne pour abonder les aides aux travaux et le financement de l'ingénierie des aides de l'Anah à l'échelle de l'ensemble de l'intercommunalité.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Communauté de Communes Nexon Monts de Châlus pour l'opération sont de 600 635 €, selon l'échéancier suivant :

	2025	2026	2027	2028	2029	Total
AE prévisionnels	75 822 €	109 797 €	133 947 €	136 797 €	144 272 €	600 635 €
dont aides aux travaux	33 500 €	71 500 €	97 000 €	100 500 €	105 500 €	408 000 €
dont aides à l'ingénierie	42 322 €	38 297 €	36 947 €	36 297 €	38 772 €	192 635 €

La Communauté de Communes réserve par ailleurs pour la période 2025-2029, pour soutenir la revitalisation des centres-bourgs de la Communauté de Communes (hors Nexon et Châlus) :

- pour le ravalement des façades un montant de 90 000 € d'aides aux travaux ainsi qu'un montant de 27 000 € relatif à l'ingénierie ;
- pour la rénovation des logements communaux, une enveloppe aide aux travaux de 300 000 € ;
- pour l'accompagnement aux procédures de traitement de l'habitat dégradé, un montant de 41 040 €.

5.3. Financements de la Commune de Nexon

5.3.1 Règles d'application

La Commune de Nexon financera dans les périmètres OPAH-RU du centre-bourg de Nexon :

- Pour les projets de travaux de propriétaires bailleurs avec conventionnement Anah de logements indignes et très dégradés : 15% avec un plafond de travaux de 1 400 € HT / m² dans la limite de 80 m² / logement, et 20% pour les immeubles prioritaires ;
- Pour les projets de travaux de propriétaires bailleurs avec conventionnement Anah de logements dégradés : 15% avec un plafond de travaux de 1 000 € HT / m² dans la limite de 80 m² / logement, et 20% pour les immeubles prioritaires ;
- Pour les projets de travaux de propriétaires bailleurs avec conventionnement Anah de rénovation énergétique Habiter Mieux : 15% avec un plafond de travaux de 1 000 € HT / m² dans la limite de 80 m² / logement, et 20% pour les immeubles prioritaires ;
- Pour les projets de travaux de propriétaires occupants de logements indignes et très dégradés : 10% avec un plafond de travaux de 70 000 € HT si atteinte de la classe E, et de 50 000 € HT si non atteinte de la classe E ;
- Pour les projets de travaux de propriétaires occupants ressources très modestes et modestes de rénovation énergétique Ma Prime Rénov' Parcours Accompagné : prime de 1 000 € si gain de 2 classes énergétiques, 1 500 € si gain de 3 classes et 2 000 € si gain de 4 classes au moins ;

- Pour les projets de travaux de propriétaires occupants maintien à domicile Ma Prime Adapt' : prime de 1 000 € ;
- Pour les projets de travaux de ravalement de façade de propriétaires privés : 20% du montant des travaux avec un plafond de travaux de 15 000 € HT par façade.

5.3.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Commune de Nexon à l'opération est de 182 000 €, selon l'échéancier suivant :

	2025	2026	2027	2028	2029	Total
AE prévisionnels	16 000 €	32 500 €	51 500 €	31 000 €	51 000 €	182 000 €

La Commune prévoit par ailleurs le financement des études nécessaires à la mobilisation des crédits RHI-THIRORI, ainsi que des déficits d'opération.

5.4. Financements de la Commune de Châlus

5.4.1 Règles d'application

La Commune de Châlus financera dans les périmètres OPAH-RU du centre-bourg de Châlus :

- Pour les projets de travaux de propriétaires bailleurs avec conventionnement Anah de logements indignes et très dégradés : 15% avec un plafond de travaux de 1 400 € HT / m² dans la limite de 80 m² / logement, et 20% pour les immeubles prioritaires ;
- Pour les projets de travaux de propriétaires bailleurs avec conventionnement Anah de logements dégradés : 15% avec un plafond de travaux de 1 000 € HT / m² dans la limite de 80 m² / logement, et 20% pour les immeubles prioritaires ;
- Pour les projets de travaux de propriétaires bailleurs avec conventionnement Anah de rénovation énergétique Habiter Mieux : 15% avec un plafond de travaux de 1 000 € HT / m² dans la limite de 80 m² / logement, et 20% pour les immeubles prioritaires ;
- Pour les projets de travaux de propriétaires occupants de logements indignes et très dégradés : 10% avec un plafond de travaux de 70 000 € HT si atteinte de la classe E, et de 50 000 € HT si non atteinte de la classe E ;
- Pour les projets de travaux de propriétaires occupants ressources très modestes et modestes de rénovation énergétique Ma Prime Renov' Parcours Accompagné : prime de 1 000 € si gain de 2 classes énergétiques, 1 500 € si gain de 3 classes et 2 000 € si gain de 4 classes au moins ;
- Pour les projets de travaux de propriétaires occupants maintien à domicile Ma Prime Adapt' : prime de 1 000 € ;
- Pour les projets de travaux de ravalement de façade de propriétaires privés : 20% du montant des travaux avec un plafond de travaux de 15 000 € HT par façade.

5.4.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Commune de Châlus à l'opération est de 226 000 €, selon l'échéancier suivant :

	2025	2026	2027	2028	2029	Total
AE prévisionnels	17 500 €	39 000 €	45 500 €	69 500 €	54 500 €	226 000 €

La Commune prévoit par ailleurs le financement des études nécessaires à la mobilisation des crédits RHI-THIRORI, ainsi que des déficits d'opération.

5.5. Financements des autres Communes

Hors OPAH-RU, les Communes autres que Nexon et Châlus réservent pour la période 2025-2029, un montant de 90 000 € d'aides aux travaux de ravalement des façades pour soutenir la revitalisation de leurs centres-bourgs.

5.6. Financements du Conseil Départemental de la Haute-Vienne

5.6.1 Règles d'application

Le Conseil Départemental de la Haute-Vienne interviendra dans le cadre de sa politique d'aide à l'amélioration de l'habitat privé, à travers l'octroi de subventions complémentaires à celles de l'Anah, conformément au Programme départemental de l'habitat visant à l'amélioration du parc privé en Haute-Vienne pour la période 2023-2027.

Ces aides ont pour objet de venir en appui aux aides de l'Anah, de la Communauté de Communes et des Communes afin de s'inscrire dans les opérations comme un véritable levier. Elles concernent :

- Les projets de travaux de propriétaires occupants maintien à domicile Ma Prime Adapt' (aide réservée aux personnes âgées de plus de 60, GIR 1 à 5 ou de plus de 70 ans sans condition de GIR) ;
- Les projets de travaux de propriétaires occupants ressources très modestes et modestes de rénovation énergétique Ma Prime Rénov' Parcours Accompagné ;
- Les travaux lourds et d'amélioration dans les logements locatifs existants (propriétaires bailleurs) ;
- Les travaux de requalification des logements insalubres occupés (propriétaires occupants).

Les conditions de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul des subventions applicables aux différents travaux de rénovation sont décrites dans la convention-cadre entre le Conseil départemental et les EPCI de la Haute-Vienne du 16 décembre 2022, modifiée par l'avenant du 30 avril 2024, en vigueur du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2027, et le règlement d'intervention et les engagements financiers en annexe de celles-ci.

5.6.2. Montants prévisionnels

Le Conseil départemental de la Haute-Vienne s'engage à financer les travaux de rénovation dans le parc privé sur le territoire intercommunal dans les conditions définies par ses dispositifs d'aide en vigueur, dans la limite des crédits inscrits annuellement au budget du Département et pour un montant maximum « aides aux travaux » de 135 021 € et, hors périmètres OPAH et OPAH-RU, un montant maximum « ingénierie » de 21 869 € sur la période du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2027.

5.7. Financements de la Fondation pour le Logement des Défavorisés

Présentation

La France compte environ 600 000 logements potentiellement indignes ou très dégradés, soit plus de 2,7 millions de personnes. Parmi eux de nombreux propriétaires occupants confrontés à des situations complexes sur le plan social et économique, dont la précarité énergétique est l'une des manifestations.

Pour ces ménages, la réalisation de travaux ambitieux est indispensable pour leur redonner des conditions d'habitat dignes. Cependant, les aides financières et les dispositifs de « droit commun » ne sont pas toujours suffisants pour atteindre cet objectif. Généralement, les ménages ne sont pas en mesure de supporter le reste-à-charge financier d'un projet de travaux. Ce bouclage est rarement assuré par les aides financières publiques.

Afin d'apporter une solution financière à ces ménages propriétaires occupants, la FPL peut attribuer de manière individuelle par une contribution financière aux travaux. Pour lutter contre cette dimension du mal logement, la FPL déploie depuis de nombreuses années son programme national « SOS TAUDIS TRAVAUX ». La finalité de l'intervention de la FPL est de sortir le ménage de cette situation de mal-logement.

Principes généraux :

1. La contribution financière est mobilisable pour des projets de travaux de réhabilitation de l'habitat de propriétaires occupants en grande précarité : sortie d'insalubrité, travaux lourds, travaux de mise en sécurité. Le projet de travaux doit pouvoir résoudre un maximum de désordres constatés et ne peut concerner un seul poste de travaux.
2. La contribution financière vient compenser l'absence ou l'insuffisance de participation personnelle du ménage au projet. Le programme s'adresse à des ménages pauvres cumulant de très faibles ressources (minimas sociaux, petites retraites, emplois précaires, temps partiel subis, revenus saisonniers, ...) et une situation sociale et familiale précaire.
3. La contribution financière vient en complément et non en substitution des dispositifs nationaux et locaux (ANAH, collectivités locales, caisses de retraite, CAF, MSA, organismes de prêts, ...). Elle est donc sollicitée en bouclage du plan de financement, après que l'ensemble des solutions et financements de droit commun, ainsi que les solutions personnelles et/ou familiales du ménage, aient été sollicités et explorés au préalable, mais qu'ils n'ont pu répondre en totalité. La mobilisation de l'enveloppe peut être utilisée comme argument, pendant la phase de montage financier, pour rechercher un effet levier auprès des financeurs publics. Dans le cadre de son partenariat avec les SACICAP de la région (PROCIVIS Nouvelle Aquitaine, Aquitaine Sud et Poitou Charente), la Fondation interviendra après une demande de Prêt Missions Sociales auprès de cette dernière.

L'enveloppe n'est mobilisable que pour des projets raisonnés et raisonnables, garantissant une situation financière supportable pour le ménage et dont les conséquences et évolutions auront donc été prévues sur le long terme. A ce titre, la contribution financière de la FPD peut être utilisée pour réduire le montant d'un prêt qui entrerait dans le financement de l'opération, ou pour préserver les économies du ménage quand cela s'avère nécessaire pour sa sécurité financière à venir.

Conditions d'octroi :

Toute demande est soumise à la Fondation Pour le Logement des Défavorisés via son formulaire SOS TAUDIS TRAVAUX, qui doit être accompagné de tous documents permettant d'apprécier au mieux la globalité de la situation et du projet (diagnostic du logement, DPE ou audit énergétique, photos, devis).

Chaque dossier fait l'objet d'une étude de faisabilité au cas par cas pour une présentation au pré-comité habitat logement régional qui rend un avis. Le cas échéant, le dossier est ensuite présenté au Comité Habitat Logement (CHL) national. Le Bureau de la FPL valide in fine le montant de la contribution financière et les conditions de son octroi.

Etablissement d'une convention financière :

L'opérateur perçoit la contribution financière pour le compte du bénéficiaire, qu'il soit mandataire ou non des fonds publics pour le compte du ménage.

L'agence régionale Nouvelle-Aquitaine de la FPL établit la convention financière. Le versement de la contribution financière s'effectue en deux temps : un premier versement au démarrage du chantier, un second après réception du chantier sur présentation de l'ensemble des justificatifs du bon achèvement (factures acquittées, réception de chantier et photos après travaux).

5.8. Financements 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 Services 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.

Dans le cadre de la convention quinquennale 2023-2027 signée avec l'État le 16 juin 2023, Action Logement mobilisera ses produits et services, dans le respect des textes qui régissent ses interventions et dans la limite des fonds disponibles :

- Pour les propriétaires bailleurs (dans le cadre du dispositif LPE – Louer Pour l'Emploi) et les propriétaires occupants : prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique, et prêt travaux d'amélioration de l'habitat pour les propriétaires occupants,
- En cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement : service d'accueil, de diagnostic et de prise en charge globale de la situation par la mise en place de solutions avec des partenaires et/ou des aides financières d'Action Logement ;
- A destination des propriétaires bailleurs : aide à la recherche de locataires salariés et à la sécurisation du propriétaire (Garantie des loyers VISALE gratuite), dispositifs d'aide à la solvabilisation des locataires (AVANCE LOCA-PASS®, dispositif d'aide à la mobilité AIDE MOBILI-JEUNES® pour les alternants locataires)
- A destination des propriétaires occupants, salariés d'une entreprise du secteur privé : prêt complémentaire pour l'acquisition et/ou l'amélioration d'un logement sous certaines conditions
- Pour les futurs acquéreurs : accompagnement afin de faciliter l'accession à la propriété des salariés.

La collectivité, maître d'ouvrage, s'assure que les missions de l'opérateur incluent l'information des propriétaires bailleurs et des occupants salariés du secteur privé sur l'offre de financements d'Action Logement Services. L'opérateur mettra le propriétaire bailleur ou occupant en relation avec le correspondant local d'Action Logement Services, qui complètera son information et pourra, le cas échéant, réserver le logement au bénéfice de salariés d'entreprises cotisantes.

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 définies par la convention quinquennale 2023-2027.

5.9. Financements de la Région Nouvelle-Aquitaine

Par sa compétence première en aménagement du territoire, la Région accompagne depuis de nombreuses années le développement des territoires ruraux, et intervient notamment sur le volet Logement.

A ce titre la Région accompagnera la Communauté de communes Pays de Nexon – Monts de Châlus, maître d'ouvrage, pour l'ingénierie du suivi-animation de l'OPAH-RU de des centres-bourg de Nexon et Châlus à hauteur de 20 % du coût global, plafonné à 15 000 € par an et dans la limite du budget voté selon l'échéancier suivant :

	2025	2026	2027	2028	2029	Total
Aides à l'ingénierie	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	50 000 €

La Région Nouvelle-Aquitaine intervient également dans le financement d'avance de subventions des propriétaires occupants grâce au dispositif CARTTE (Caisse d'Avances pour la Rénovation Thermique et la Transition énergétique), dont la gestion est confiée à PROCIVIS Nouvelle-Aquitaine.

Les dispositifs régionaux de mobilisation du parc privé pour loger des jeunes seront valorisés par l'opérateur auprès des bénéficiaires de travaux :

- Le dispositif « 1, 2, Toit », dispositif d'hébergement en chambre chez l'habitant destiné aux jeunes en formation et en mobilité (www.operationundeux toit.fr)
- Le dispositif d'aide au financement d'opérations de création de logement social pour les jeunes dans le parc privé : 6 000 € par place limité à 5 opérations maximum par OPAH-RU.

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

La Communauté de Communes Pays de Nexon Monts de Châlus sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

Le chef de projet PVD sera en charge de la réalisation de ce suivi.

6.1.2. Instances de pilotage

Un comité de pilotage aura pour objectif la coordination et l'animation des partenariats. Le pilotage est assuré par la communauté de communes.

Composition :

- Président de la Communauté de Communes Pays de Nexon Monts de Châlus (ou son représentant)
- Maire de Nexon (ou son représentant)
- Maire de Châlus (ou son représentant)
- Délégation locale de l'Anah Haute-Vienne
- Conseil départemental de la Haute-Vienne
- Fondation Abbé Pierre
- Guichet unique Nov' Habitat 87
- Conseil Régional Nouvelle-Aquitaine
- ADIL Haute-Vienne
- CAUE Haute-Vienne

D'autres partenaires pourront être associés selon les besoins.

Rôle :

- Prend connaissance de l'état d'avancement du programme d'actions et des procédures mises en œuvre,
- Valide les bilans de l'opération,
- Valide les orientations et évolutions de l'opération proposées par le comité technique,
- Etc.

Périodicité : annuelle

Un comité technique qui se réunira sous la présidence de la Communauté de Communes.

Composition :

- Communauté de Communes Pays de Nexon Monts de Châlus
- Commune de Nexon
- Commune de Châlus
- Délégation locale de l'Anah Haute-Vienne
- Chef de projet PVD
- Guichet unique Nov' Habitat 87

- Autres partenaires concernés, en fonction des problématiques abordées.

Rôle :

- Suivi opérationnel : avancement des différents volets de l'opération, de la communication, ...
- Identification des difficultés et propositions d'évolutions,
- Préparations des COPIL,
- Etc.

Périodicité : trimestrielle

Suivant les différents cas à résoudre, tout un panel de professionnels, institutionnels ou associatifs pourront être également associés par le prestataire à ces instances.

Les différentes instances de pilotage seront animées par la Communauté de Communes, en collaboration avec le prestataire en charge du suivi-animation.

Ces instances travailleront en concertation avec les instances PVD afin de partager l'avancement du dispositif, en lien avec la stratégie de l'ORT.

6.2. Suivi-animation de l'opération

6.2.1. Équipe de suivi-animation

Le suivi-animation du programme sera confié à un prestataire retenu conformément au Code de la Commande Publique.

Celui-ci devra justifier des compétences suivantes et de connaissances avérées dans :

- La conduite d'opérations similaires,
- L'application de la réglementation Anah,
- Le montage et le suivi d'opération de sortie d'insalubrité ou de traitement d'habitat indigne,
- Le cadre juridique et les outils de financement du logement,
- La conduite de diagnostics techniques et immobiliers,
- La conduite des audits énergétiques fixés dans l'arrêté du 04/05/2022 ou démontrer l'organisation de la sous-traitance de cette prestation,
- L'évaluation et la dispense de conseils en matière énergétique,
- L'évaluation et la dispense de conseils en matière d'adaptation du logement au vieillissement et/ou au handicap,
- La conduite de diagnostics économiques et sociaux, l'évaluation des besoins en relogement et l'accompagnement des occupants, l'accompagnement des ménages au retour dans le logement,
- La conduite de diagnostics urbains et l'accompagnement de la maîtrise d'ouvrage à la réalisation de projets d'îlots,
- La définition de stratégies opérationnelles (juridiques, financières et techniques) de traitement des situations de mal-logement ou de bâtis dégradés,
- L'agrément Mon Accompagnateur Rénov' dont les missions sont définies dans les décrets du 22/07/2022 et 21/12/2022.

6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

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 ou 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 notamment les suivantes :

- Une évaluation de l'état du logement et de la situation du ménage ;
- Un audit énergétique ou la présentation d'un audit énergétique existant ;
- 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 modifié relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat.

Conformément au marché public qui sera passé avec le prestataire du suivi-animation, les missions seront les suivantes :

- Actions d'animation, d'information et de coordination : communication, sensibilisation des propriétaires, des milieux professionnels, accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération, coordination des acteurs,
- Accompagnement des ménages à la saisie des demandes sur le site internet Anah pour les publics éloignés du numérique,
- Diagnostic : diagnostic technique, social et juridique ; diagnostic de gestion en cas de copropriété ; proposition de stratégies et des outils adaptés,
- Accompagnement sanitaire et social des ménages, accompagnement renforcé dans le cas d'arrêt d'insalubrité, hébergement et relogement,
- Aide à la décision : AMO technique au propriétaire, assistance administrative et financière, assistance à l'autorité publique,
- Missions Mon Accompagnateur Rénov' telles que précisées ci-dessus,
- Conseil aux Collectivités sur l'habitat dégradé et accompagnement à la mise en place des procédures juridiques en lien avec l'habitat,
- Réalisation de dossiers d'éligibilité RHI-THIRORI,
- Etudes d'ilots,
- Etude de faisabilité ORI et dossier de DUP,
- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération et assurer le suivi, reporting et évaluation de l'opération.

6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'animation et la coordination du partenariat autour de l'opération sont des éléments incontournables à sa réussite. Un chef de mission assurant la coordination de l'équipe de suivi-animation sera donc le référent technique de la Communauté de communes, du référent technique OPAH-RU de la Communauté de Communes, des représentants des Communes associées à l'opération, et des différents partenaires concernés.

L'équipe de suivi-animation articulera son action avec l'ensemble des partenaires, notamment avec :

- Les services compétents des collectivités ;
- Les services instructeurs des demandes de subventions ;

- Les services en charge des procédures coercitives ;
- Les acteurs du secteur social ;
- Le guichet unique Nov' Habitat 87 ;
- Le cas échéant, d'autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques.

Cette coordination sera mise en place par l'intermédiaire du comité de pilotage défini à l'article 6.1.2 de la présente convention.

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.

6.3.2. Bilans et évaluation finale

Un bilan au moins annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage stratégique. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Bilan annuel

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage sera plus complet que le rapport d'avancement dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité stratégique annuel.

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

- pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; maîtrise d'œuvre ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel ; points de blocage.

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.

Bilan final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage stratégique en fin de mission.

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs ;
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants ;
- Recenser les solutions mises en œuvre ;
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides

- perçues ;
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

Ce document pourra comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

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 :

- Création et diffusion de supports de communication (plaquettes, affiches, panneaux, bâches chantier, ...),
- Diffusion d'informations via articles presse, bulletins d'information, sites internet, courriers aux propriétaires, etc.,
- Opérations de promotion des dispositifs : conférence de presse, reportages, autres manifestations...,
- Réunions auprès des potentiels prescripteurs : personnels des Mairies, professionnels de l'immobilier, du bâtiment, intervenants à domicile, etc.

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-RU.

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 délégataire 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, 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 à compte de la date de signature pour une durée de 5 années calendaires

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 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 8 exemplaires, le 2025

Le Président de la Communauté
de Communes Nexon Monts de Châlus

Le Préfet de la Haute-Vienne,
Délégué local de l'Anah dans le département

Emmanuel DEXET

François PESNEAU

Le Maire de Nexon

Le Maire de Châlus

Fabrice GERVILLE-REACHE

Alain BREZAUDY

Le Président du Conseil Départemental
de la Haute-Vienne

Jean-Claude LEBLOIS

La Directrice Générale Adjointe
de la Fondation pour le Logement des Défavorisés

Le Directeur de la Délégation Régionale Nouvelle-
Aquitaine d'Action Logement Services

Sonia HURCET

Sébastien THONNARD