

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE n° 2024/101

Nombre de délégués

Titulaires en exercice : 35

Titulaires présents : 27

Suppléants votants : 00

Procurations : 06

Votants : 33

Pour : 33

Contre : 00

Abstentions : 00

L'an deux mille vingt-quatre, le dix-sept décembre à dix-huit heures et trente minutes,

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

A la salle polyvalente de Pageas, sous la présidence de M. DEXET Emmanuel, Président.

Date de convocation du Conseil Communautaire : 10 décembre 2024

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

EXCUSES : M. BREZAUDY Alain, Mme DESSEX Martine M. BONNAT Christian, Mme LACORRE Valérie, Mme LANTERNAT Floriane, M. MARCELLAUD Didier, Mme GENIN-HILAIRE Karine, Mme VALLADE Sylvie.

SECRETAIRE : M. GERVILLE-REACHE Fabrice

Objet : Mise en œuvre d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat et renouvellement urbain (OPAH-RU) sur les centres-bourgs de Nexon et Châlus et dispositions complémentaires relatives aux autres centres-bourgs du territoire intercommunal.

Exposé :

Dans le cadre du programme national PVD (convention d'adhésion du 30 juin 2021), la Communauté de communes a défini, en partenariat avec les Communes de Nexon et Châlus, des orientations et un programme d'actions en faveur de la revitalisation des centralités de territoire, inscrit dans la **convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)** signée le 27 février 2023. Le programme d'actions prévoit sur l'axe Habitat la réalisation d'une « **Etude pré-opérationnelle d'OPAH-RU (H1), comme préalable pour définir et mener une « OPAH-RU (H2) »** sous maîtrise d'ouvrage conjointe de la Communauté de communes et des Communes de Châlus et Nexon.

L'étude pré-opérationnelle, lancée en mai 2023, a permis de qualifier et quantifier les problèmes en matière d'habitat et besoins de réhabilitation du bâti ancien privé, mais aussi communal (la synthèse du diagnostic est fournie en préambule de la convention annexée). En réponse, l'étude a permis de formaliser une stratégie d'intervention sur mesure à mener au sein d'une OPAH-RU. La proposition de politique locale habitat a été finalisée par le Comité de pilotage de l'étude et soumis à l'ensemble des Maires du territoire lors du Comité de pilotage du 1^{er}/10/2024.

L'OPAH-RU fixe un programme pluriannuel, de 5 ans, en faveur de l'habitat ancien privé, comportant un **volet incitatif**, d'aide aux travaux auprès des propriétaires privés ; ainsi qu'un **volet coercitif**, pour les situations où l'incitatif seul ne permet pas de résoudre les désordres, pour mener des actions de restructuration à l'échelle d'îlots prioritaires via des outils coercitifs (obligation de restauration, traitement de l'insalubrité, actions foncières...). L'OPAH-RU formalise l'engagement financier coordonné de l'ANAH, des Communes centralités, de la Communauté de communes et des partenaires sur les dispositions définies conjointement.

Accusé de réception en préfecture
087-200070506-20241217-D2024-101-DE
Date de réception préfecture : 19/12/2024

Pour répondre au mieux aux problématiques d'habitat constatées pour notre territoire intercommunal, est proposée pour la période 2025-2029 une OPAH-RU multisites ciblant le traitement du bâti ancien des

centres-bourgs des deux centralités Nexon et Châlus, complété par des mesures applicables aux autres centres-bourgs du territoire.

Les thématiques d'intervention de l'OPAH-RU, déterminés à l'issue de l'étude, avec l'ANAH sont :

- l'habitat indigne et très dégradé,
- la rénovation énergétique,
- le maintien à domicile,
- la production de logements locatifs conventionnés,
- le ravalement des façades.

Sur le volet incitatif, l'OPAH-RU comportera pour les périmètres centres-bourgs de Nexon et Châlus :

- une aide renforcée aux travaux des propriétaires dans les périmètres centres-bourgs ;
- une aide au ravalement de façades (de 40% avec plafond de travaux à 15 000 €) dans les périmètres spécifiques des centres bourgs ;

La Communauté de communes et la Commune concernée contribuent à part égale au solde, après subvention, de ces aides ainsi qu'à l'ingénierie liée.

Ces dispositions sont complétées, pour les autres centres-bourgs, outre les dispositions du Plan Départemental de l'Habitat applicables sur l'ensemble du territoire intercommunal, par :

- une aide au ravalement de façades dans les mêmes conditions sur des périmètres d'hyper centre-bourg à définir avec chaque Commune le souhaitant ;
- une aide (20 % avec plafond à 100 000 € de travaux par logements) de la Communauté de communes à la réhabilitation des logements propriété communale à ce jour, situés en centres-bourgs (hors Nexon et Châlus).

Sur le volet coercitif, pour les îlots dégradés identifiés à Nexon (1 îlot) et Châlus (3 îlots), un programme de traitement porté par la Commune accompagné d'une ingénierie spécialisée et soutenue par l'ANAH. En complément, la Communauté de communes mobilise l'ingénierie spécialisée (externe) pour accompagner les Communes dans le traitement des immeubles dégradés identifiés dans les autres bourgs du territoire.

Une ingénierie (externe) est nécessaire pour assurer l'information et accompagner les propriétaires privés (définition du projet de réhabilitation, montage du dossier, instruction) et accompagner les Communes (conseil et procédures).

Les objectifs quantitatifs de l'OPAH-RU et mesures complémentaires sur les périmètres déterminés :

Dispositifs		Nexon	Châlus	Autres bourgs
Incitatif	Aide aux travaux (PO+PB)	37 logts	40 logts	PDH
	Aide aux façades	9	10	45
	Rénovation de logements communaux	-	-	15
Coercitif	Traitement d'îlots/immeubles dégradés	1 îlot	3 îlots	Immeubles pré-identifiés

Selon ces objectifs quantitatifs, et principes de répartition, les enveloppes financières prévisionnelles des partenaires de l'OPAH-RU sur la période 2025-2029 :

Dispositifs	ANAH	Région NA	CdC PNMC	Nexon	Châlus	Autres Communes
Aide aux travaux	2 265 950 €		370 000 €	164 000 €	206 000 €	PDH
Aide aux façades Nexon/Châlus			38 000 €	18 000 €	20 000 €	
Aide aux façades Autres bourgs			90 000 €			90 000 €
Aide rénovation des logements communaux			300 000 €			MO Commune
Total Aides	2 265 950 €		798 000 €	182 000 €	226 000 €	
Traitement des îlots	778 000 €			32 000	468 000 €* 	
Ingénierie travaux	331 050 €	50 000 €	69 688 €	36 005 €	33 682 €	
Ingénierie façade			5 700 €	2 700 €	3 000 €	
Ingénierie façade autres bourgs			27 000 €			
Ingénierie accpgt proced hab dégradé Nexon/Châlus	29 900 €		20 930 €	6 440 €	14 490 €	
Ingénierie accompagnement procédures habitat dégradé autres bourgs			41 040 €			-
Total ingénierie	360 950 €	50 000 €	164 358 €	45 145 €	51 172 €	
TOTAL	3 404 900 €	50 000 €	962 358 €	259 145 €	745 172 €	-

Pour information - PACTE PDH						
PACTE NOV'HABITAT	1 211 250 €	350 000 €	45 250 €			
PDH (travaux + ing.)	975 200 €		24 070 €			
Total PCTE et PDH	2 186 450 €	350 000 €	69 320 €			

**Montant prévisionnel de traitement de 2 îlots (Fontaine et Marché) qui seront à engagés en priorité. Les objectifs pour le 3eme îlot (Richard cœur de Lion) sont à consolider à l'issue d'une 1^{er} phase d'action incitative renforcée.*

Le programme et l'engagement partenarial sont formalisés dans une **convention d'OPAH-RU**, annexée à la présente délibération, co-signée par la Communauté de communes, les Communes de Nexon et Châlus, ainsi que l'ANAH, la Région Nouvelle Aquitaine, le Département de Haute-Vienne, Action Logement, Procivis nouvelle-Aquitaine et la Fondation Abbé Pierre.

Cette convention sera complétée par une convention de financement entre la Communauté de communes et les Communes de Nexon et de Châlus fixant les modalités de co-financement en particulier sur le volet ingénierie.

Enfin, en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation, le projet de convention d'OPAH-RU sera mis à disposition du public pour une durée de 30 jours, sur le site internet de la collectivité, et au sein de 2 Maisons de l'Intercommunalité de Châlus et Nexon.

Delibération :

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

- **Approuve** la mise en place d'une OPAH-RU 2025-2029 ;
- **Approuve** la convention-cadre pluriannuelle d'OPAH-RU annexée à la présente délibération ;
- **Autorise** le Président à signer tous les actes nécessaires à la mise en œuvre de l'OPAH-RU, notamment la convention cadre, la consultation pour désigner le prestataire qui aura la charge du

Accusé de réception en préfecture
087-200070506/20241217-D2024-101-DE
Date de réception préfecture : 19/12/2024

suiwi animation de l'OPAH-RU, la convention de financement avec les Communes de Nexon et Châlus, les demandes de subventions ;

- **Inscrit** aux budgets des cinq prochaines années les crédits nécessaires au versement des aides complémentaires selon les modalités décrites dans la convention.
- **Donne pouvoir** au Président pour valider l'attribution des subventions de la Communauté de communes au titre de l'OPAH-RU. Une information sera faite lors de chaque Conseil communautaire sur les aides attribuées dans le cadre de cette délégation.

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 17 décembre 2024.

Le Président,
Emmanuel DEXET

