



CREUSE GRAND SUD
Communauté de Communes



Conseillers en exercice	45
Présents	36
Nombre de pouvoirs	8
Votants	44

DELIBERATION du CONSEIL de la Communauté

N° 2022 – 053

Séance du 6 avril 2022

Mise en place d'une étude pré-opérationnelle d'une OPAH-RU

L'an deux mille vingt-deux le six avril à 18 heures 30, les membres composant le Conseil de la Communauté de communes Creuse Grand Sud se sont réunis à la salle des Fêtes de Vallière, au nombre de 36 sous la présidence de Valérie Bertin, Présidente, pour la tenue de la séance pour laquelle ils ont été convoqués individuellement et par écrit le 30 mars 2022. Benjamin SIMONS a été désigné secrétaire de séance.

ETAIENT PRESENTS : Mesdames et Messieurs

BRUNET Guy ; BAUCULAT Annick ; COLLET-DUFAYS Céline ; DUCOURTIOUX Stéphane ; DUGAUD Isabelle ; MOINE Michel ; ROGER Thierry ; LEGER Jean-Luc ; MALHOMME Elodie ; DURAND Serge ; DETOLLE Alain ; NICOUX Renée ; ROULET Alain ; FOURNET Marie-Hélène ; LABARRE Jacqueline ; ESTERELLAS Philippe ; COLLIN Philippe ; SIMONS Benjamin ; RAVET Nadine ; LETELLIER Thierry ; BŒUF Jacques ; LHERITIER Laurent ; MERIGOT Pascal ; VERONNET Jean-Luc ; CHEVREUX Laurence ; LEGROS Pierrette ; ARNAUD Christian ; PINLON Evelyne ; JOSLIN Jean-Louis ; AUMEUNIER Gérard ; PRIOURET Denis ; SAINTRAPT Alex ; MIOMANDRE Didier ; BIALOUX Claude ; BERTIN Valérie et TOURNIER Jacques

ETAIENT EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION : Mesdames et Messieurs

DEBAENST Catherine à CHEVREUX Laurence ; BOUQUET Benjamin à DUGAUD Isabelle ; HAGENBACH Nadine à DUGAUD Isabelle ; HAYEZ Marie-Françoise à MOINE Michel ; ROUGIER Bernard à DUCOURTIOUX Stéphane ; TERNAT Didier à BERTIN Valérie ; BONIFAS Marina à PRIOURET Denis ; FOUGERON Roger à LEGER Jean-Luc.

ETAIT ABSENT EXCUSEE : LABOURIER Dominique

Claude BIALOUX présente le rapport suivant.

Le 6 janvier 2021, Aubusson et Felletin ont été labélisées « Petites Villes de Demain » (PVD) au titre du Programme de l'Agence Nationale de Cohésion des Territoires (ANCT).

Ce programme consiste à apporter aux petites Communes faisant fonction de centralité et leur intercommunalité, les moyens, les outils, les connaissances, les partenaires nécessaires à la définition et à la mise en œuvre d'un projet de revitalisation. Petites Villes de Demain vise à améliorer les conditions de vie des habitants des petites Communes et des territoires alentour, en accompagnant

ZREMP

les collectivités dans des trajectoires dynamiques et respectueuses de l'environnement. Le programme a pour objectif de renforcer les moyens des élus des villes et leurs intercommunalités de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralités pour bâtir et concrétiser leurs projets de territoire, tout au long de leur mandat, jusqu'en 2026.

Deux « *Conventions d'adhésion Petites Villes de Demain* » ont été co-signées le 24 août 2021 par la Communauté de communes Creuse Grand Sud et les Communes, respectivement d'Aubusson et de Felletin.

Cette convention d'adhésion doit aboutir à l'établissement d'une convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) dans un délai de 18 mois, soit avant le 24 février 2023.

Créée par la loi ELAN du 23 novembre 2018, la convention d'ORT devra être établie sur une période minimale de 5 ans (2023 -2028) et devra obligatoirement comporter des actions d'amélioration de l'habitat.

La signature d'une convention d'ORT confère notamment de nouveaux droits pour les collectivités dont le renforcement du droit de préemption urbain (DPU renforcé), l'éligibilité au dispositif fiscal « Denormandie » dans l'ancien et l'accès prioritaire aux aides de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH).

Après échanges avec les services déconcentrés de l'État et l'ANAH, le dispositif le plus adapté pour une intervention massive et concentrée dans les centres villes d'Aubusson et de Felletin est l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de type Renouvellement Urbain (OPAH-RU) multi-sites. Une OPAH-RU est nécessairement sous maîtrise d'ouvrage de l'intercommunalité.

Les Maires d'Aubusson et de Felletin ont manifesté leur intérêt pour une OPAH-RU multi-sites lors d'une rencontre le 23 février 2022 avec Monsieur le Sous-préfet de l'arrondissement d'Aubusson et Madame la Présidente de la Communauté de communes Creuse Grand Sud.

Une OPAH RU a une durée de 5 ans. Elle est précédée d'une étude pré-opérationnelle d'une année et elle doit faire l'objet d'un bilan à son issue, estimé également à un an. Ainsi, un Chef de Projet OPAH-RU au sein de la Communauté de communes Creuse Grand Sud peut être financé pour une durée de 7 ans.

Cette OPAH-RU viendrait s'inscrire dans la continuité des opérations mises en place par la Communauté de communes Aubusson – Felletin, puis la Communauté de communes Creuse Grand Sud, avec :

- Une OPAH-RR communautaire de 2005 à 2010 qui a permis d'intervenir pour 120 propriétaires occupants et 70 propriétaires bailleurs,
- Un PIG communautaire de 2012 à 2014 qui a permis d'intervenir pour 69 propriétaires occupants et 2 propriétaires bailleurs,
- Deux PIG départementaux 2017 – 2023 ont été mis en place, en partenariat avec les intercommunalités, dont Creuse Grand Sud ; en 2021, 28 dossiers de propriétaires occupants ont été agréés par l'ANAH.

Ces 3 opérations programmées de l'amélioration de l'habitat ont été diffusées sur le territoire ; la plupart des dossiers ont été agréés pour les habitats diffus. Il s'agit aujourd'hui de se concentrer sur les centres villes d'Aubusson et de Felletin qui nécessitent une opération plus importante de type OPAH-RU, éventuellement couplée à une ORI.

Cette OPAH-RU s'inscrirait dans le projet de territoire, et notamment dans l'objectif de « Territoire

d'Accueil », visant à offrir un accès à un habitat décent, économe en énergie et adapté à chacun.

Objet de la demande

Il est proposé au Conseil Communautaire que la Communauté de communes Creuse Grand Sud engage une étude pré-opérationnelle OPAH-RU sur les centres villes d'Aubusson et de Felletin.

Comme indiqué plus haut, les conventions d'adhésion PVD d'Aubusson et de Felletin prévoient l'établissement de la convention ORT, incluant le volet Habitat, avant le 24 février 2023 (sauf prolongation de délai). Or, les délais de consultation d'un prestataire et de réalisation de la mission d'étude pré-opérationnelle nécessite un délai d'environ 12 mois.

D'où la nécessité d'engager le processus dès maintenant.

Éléments d'appréciation

L'étude pré-opérationnelle est une étude de faisabilité permettant de préciser les conditions de mise en place de l'OPAH-RU. Elle vise à définir les problématiques, de délimiter le périmètre de l'opération et de proposer une stratégie d'intervention progressive avec des mesures incitatives, coercitives et foncières.

Une analyse de la morphologie urbaine et parcellaire sera demandée au prestataire afin de dépasser la seule échelle de l'immeuble, c'est-à-dire en s'intéressant à la restructuration d'un îlot de plusieurs immeubles dans une logique de recyclage foncier intégrant à la fois renouvellement urbain (démolitions) et réhabilitation.

Une identification des immeubles ou îlots sensibles pourra conduire à examiner la piste d'opération d'aménagement ou éventuellement, de mobilisation d'outils coercitifs de type ORI (Opération de Restauration Immobilière). La mobilisation d'un financement ANAH au déficit foncier de type RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre) sera également étudiée.

Les conclusions de l'étude pré-opérationnelle permettront au Conseil Communautaire de décider ou non de la poursuite de l'OPAH-RU en indiquant :

- les dispositifs et périmètres opérationnels,
- le pilotage et le financement du programme,
- le cahier des charges pour le futur opérateur,
- le projet de convention OPAH-RU avec l'ANAH et les partenaires,
- de proposer les indicateurs de suivi.

Éléments financiers

Le lancement de l'étude pré-opérationnelle nécessite :

- une dépense inscrite au budget d'investissement 2022 au 2031 « Études » pour la mission d'étude pré-opérationnelle qui sera confiée à un prestataire, sélectionné par voie de marché public,
- des moyens humains internes à la Communauté de communes Creuse Grand Sud pour assurer la maîtrise d'ouvrage de l'OPAH-RU et particulièrement de l'étude.

La mobilisation de ces ressources fera l'objet de demandes de financements auprès de l'ANAH, de l'ANCT, de la Banque des Territoires, de l'État et du Conseil Départemental de la Creuse. Estimée à 60 000 € HT, l'étude pré-opérationnelle à la mise en place de l'OPAH-RU serait financée sur la base suivante :

	2022	2023	TOTAL	Taux
ANAH	15 000 €	15 000 €	30 000 €	50 %
Banque des Territoires	7 500 €	7 500 €	15 000 €	25%
Conseil Départemental	1 500 €	1 500 €	3 000 €	5 %
Auto-financement	6 000 €	6 000 €	12 000 €	20%
TOTAL	30 000 €	30 000 €	60 000 €	100 %

Au cas où les co-financements ne seraient pas obtenus à hauteur de ce taux maximum de 80%, la Communauté de communes Creuse Grand Sud sollicitera un fonds de concours de la part des Communes d'Aubusson et Felletin en complément des financements obtenus afin de maintenir un autofinancement de 20%.

Concernant les moyens humains, l'ANAH a indiqué pouvoir financer 50% du salaire brut chargé d'un Chef de Projet OPAH-RU, avec un minimum de 0,5 ETP affecté aux missions OPAH-RU, à compter de la présente délibération de lancement de l'OPAH-RU. Par ailleurs, un cofinancement de l'ANCT et/ou de la Banque des Territoires et/ou de l'État (FNADT) sera sollicité à hauteur de 25%. Dans le cadre du Programme PVD, le maximum subventionnable pour de l'ingénierie est de 75%.

Le Conseil Communautaire :

- **initie une OPAH-RU par le lancement de l'étude pré-opérationnelle à la mise en place d'une OPAH-RU sur les Communes de Felletin et Aubusson,**
- **sollicite les subventions auprès des financeurs au taux maximum pour l'étude pré-opérationnelle,**
- **si le taux maximum de cofinancement à 80% pour l'étude pré-opérationnelle et les missions d'ingénierie OPAH-RU n'est pas atteint, sollicite un fonds de concours de la part des Communes d'Aubusson et Felletin en complément de ces financements, par convention à définir et délibérations concordantes avec chaque Conseil Municipal,**
- **sollicite les subventions auprès des financeurs au taux maximum pour les missions d'ingénierie OPAH-RU,**

- autorise Madame la Présidente à signer tout document utile à la mise en œuvre de la présente décision, à modifier le plan de financement prévisionnel et à solliciter les demandes de financement afférentes.

CONTRE : 0

POUR : 44

ABSTENTION : 0

Adopté à l'unanimité

Ainsi fait et délibéré le 6 avril 2022 et ont signé les membres présents après lecture faite.

AMPLIATION TRANSMISE au représentant de l'État le 20 AVR. 2022

PUBLIEE le

Valérie BERTIN,

Présidente

