



**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
de Revitalisation Rurale (OPAH-RR)
2018-2022**

**du territoire
du Pays Haute-Corrèze Ventadour**

La présente convention est établie :

Entre le Syndicat Mixte du Pays Haute-Corrèze Ventadour, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par son 1^{er} Vice-Président, pour la Présidente empêchée, Jean-Louis BACHELLERIE,

Haute-Corrèze Communauté, représentée par son Vice-président et par délégation, Jean-Pierre GUITARD,

la Communauté de Communes de Ventadour Egletons Monédières, représentée par son Président, Francis DUBOIS,

l'État, représenté par Monsieur le Préfet du département de la Corrèze, Bertrand GAUME, et Monsieur le Préfet du département de la Creuse, Philippe CHOPIN,

le Département de la Corrèze, sis 9 rue René et Emile Fage - BP 199 - 19005 TULLE CEDEX, représenté par son Président, Pascal COSTE,

le Département de la Creuse, hôtel du Département – BP 250 – 23011 Guéret cedex, représenté par sa Présidente, Valérie SIMONET,

et l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Monsieur François GEAY, Directeur départemental des Territoires de la Corrèze et délégué local adjoint dans le département et Monsieur Philippe CHOPIN, Préfet de la Creuse, délégué local dans le département, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah ».

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1 (PIG), 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 la convention entre l'Agence nationale de l'habitat et Action Logement conclue le 15 février 2015 et son avenant du 22 juillet 2016,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées 2017-2021 de la Corrèze, approuvé par le Comité responsable du 9 mars 2017,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées de la Creuse 2013-2018, adopté par arrêté préfectoral n°2013-262-06 du 19 septembre 2013,

Vu le contrat local d'engagement contre la précarité énergétique pour le département de la Corrèze et son avenant 3 pour la période 2014-2017 signé le 18 décembre 2013,

Vu le contrat local d'engagement contre la précarité énergétique pour le département de la Creuse signé le 3 novembre 2011 et son avenant n°1 signé le 30 décembre 2013 pour la période 2014-2017,

Vu le protocole d'accord relatif à la lutte contre l'habitat indigne dans le département de la Corrèze signé le 14 janvier 2014,

Vu le protocole d'accord relatif à la lutte contre l'habitat indigne dans le département de la Creuse signé le 7 septembre 2015,

Vues les délibérations du Département sur la politique de l'habitat (juin 2015, octobre 2015, février 2017) et les délibérations du Département sur les aménagements communaux au titre de sa politique d'aide directe aux communes (23 juin 2016 et 24 février 2017),

Vu la délibération de la Commission Permanente du Conseil Départemental de la Creuse, en date du 22 décembre 2017, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 12 juillet 2017, autorisant la signature de la présente convention,

Vues les délibérations des EPCI, en date du 29 mai 2017 et du 29 juin 2017, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de La Corrèze, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 27 février 2017,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de La Creuse, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du 25 juillet 2017 au 25 août 2017 à Ussel 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

Préambule	6
Contexte démographique.....	6
Contexte social	6
Situation de l’habitat.....	7
La stratégie à mettre en œuvre.....	9
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application	11
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux.....	11
1.1. Dénomination de l'opération.....	11
1.2. Périmètre et champs d'intervention	11
Chapitre II – Enjeux de l'opération	12
Article 2 – Enjeux.....	12
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération	13
Article 3 – Volets d'action.....	13
3.1. Volet urbain.....	13
3.2. Volet foncier	20
3.3. Volet immobilier : lutte contre la vacance	20
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	21
3.5. Volet copropriétés en difficulté.....	22
3.6. Volet énergie et précarité énergétique.....	22
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	23
3.8. Volet social	23
3.9. Volet patrimonial et environnemental.....	24
3.10. Volet économique et développement territorial	24
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	25
4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention	25
4.2. Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah.....	25
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires	29
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération.....	29
5.1. Financements de l'Anah.....	29
5.2. Financements de l'État au titre de la rénovation énergétique	30
5.3. Financements de la collectivité maître d'ouvrage	30
5.4. Financements des autres partenaires.....	31
Article 6 – Engagements complémentaires.....	33
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation	34
Article 7 – Conduite de l'opération	34
7.1. Pilotage de l'opération	34
7.2. Suivi-animation de l'opération.....	35
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	36
Chapitre VI – Communication	37
Article 8 – Communication.....	37

Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	38
Article 9 – Durée de la convention	38
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	38
Article 11 – Transmission de la convention	38
Annexes.....	40
Cartographie des secteurs à enjeux, prioritairement visés par les actions de sortie de vacance	40

Préambule

Contexte démographique

Avec une densité moyenne de 19,3 habitants au km² au 1^{er} janvier 2013 (contre 41,1 hab./km² à l'échelle départementale), **le Pays Haute-Corrèze Ventadour est un territoire à dominante rurale**. Il constitue un bassin de vie rural, structuré autour de la ville-centre d'Ussel (9 702 habitants au 1^{er} janvier 2013, soit 22% de la population totale du territoire). Il est situé sous l'influence des agglomérations de Tulle, Brive-la-Gaillarde, Limoges et Clermont-Ferrand.

Sa population est structurellement en baisse depuis 50 ans. Sur la dernière période intercensitaire (2008-2013), le Pays enregistre une perte démographique de 0.6% chaque année portant à 44 241 le nombre de ses habitants en 2013.

Le déclin démographique est accentué sur les polarités (Ussel, Meymac, Neuvic, Bort les Orgues, La Courtine), du fait d'un solde migratoire négatif, constituant le symptôme d'une perte d'attractivité des communes structurantes. Selon les anciens périmètres intercommunaux (cf. infra), seule la communauté de communes de Ventadour enregistre un regain démographique entre 2008 et 2013. Les communes rurales connaissent également une croissance de leur population, issue des mouvements migratoires favorables.

Enfin, **le Pays présente une population âgée et enregistre un départ des jeunes** : pour 100 personnes de moins de 20 ans, le Pays dénombre 120 personnes de plus de 65 ans. Les moins de 45 ans sont de manière générale, sous représentés sur le territoire, notamment du fait d'un solde migratoire négatif chez les 20 à 34 ans, combiné à une faible natalité.

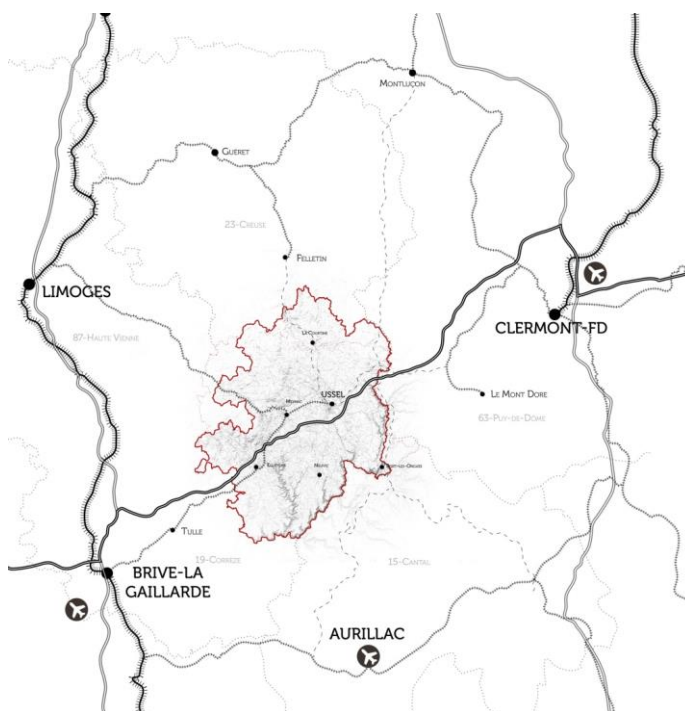
Contexte social

La composition des ménages est marquée par **une forte présence des personnes seules** (40% des ménages). La tendance, entre 2008 et 2013, est à l'augmentation du nombre de familles monoparentales et de ménages composés d'une personne, et à la diminution du nombre de couples avec enfants.

Ces évolutions sont à relier au **phénomène de vieillissement de la population**, au départ des jeunes en âge de faire des enfants, ou encore aux changements de mode de vie (hausse de la divortialité). Il s'ensuit un besoin de logements supplémentaires pour loger le même nombre d'habitants.

La population du Pays est sociologiquement marquée par **la forte présence d'employés et ouvriers** comparativement aux catégories socio-professionnelles supérieures. Cette situation s'explique par l'importance relative de l'emploi agricole (9% des emplois) et du secteur de l'industrie (17%), malgré l'augmentation constante de la part du secteur tertiaire dans la structure de l'emploi.

Avec un profil majoritairement « employés et ouvriers » (60%), et une part importante de ménages de petite taille (53%), ce sont au total **1 831 ménages qui seraient susceptibles de s'installer sur le territoire, du fait qu'ils y travaillent sans y vivre.**



Situation de l'habitat

Le parc de logements du Pays Haute Corrèze Ventadour se caractérise par **une surreprésentation des logements vacants et résidences secondaires**. Ceux-ci constituent, en 2013, respectivement 15% et 22 % de l'ensemble du parc, contre 12% et 14% à l'échelle départementale.

La vacance de logements est particulièrement développée et en augmentation : + 5,7% entre 2007 et 2013 (+ 257 logements vacants). Dans le même temps, le parc de résidences principales a peu évolué (+1.1%). Il existe des disparités infra-territoriales importantes en la matière, comme le montre l'analyse détaillée de la vacance.

A l'inverse des logements vacants, situés en majorité au niveau des principales polarités (52% du parc vacant), les résidences secondaires sont principalement concentrées dans les communes rurales (60%).

L'évolution du nombre de résidences principales apparaît également contrastée à l'échelle du Pays. Parmi les pôles intermédiaires, seul Egletons a vu son parc substantiellement croître, les autres communes (à l'exception de Neuvic dont le nombre de résidences principales a stagné) ont connu une baisse du nombre de résidences principales, généralement accompagnée d'une hausse de la vacance.

Entre 2005 et 2014, le Pays a autorisé la production de 1603 logements, soit une moyenne de 160 logements neufs par an. **Les dynamiques de production de logements font état d'un ralentissement du marché de la construction neuve**. En particulier, les anciennes CC Ussel Meymac Haute-Corrèze et Ventadour enregistrent une division par deux du volume de logements commencés sur la période.

Néanmoins, compte tenu des évolutions démographiques observées, il est possible de considérer que **le territoire connaît une augmentation de l'offre de logements, qui ne correspond pas à la demande (parc non adapté) et sans lien avec l'évolution démographique**. Ainsi, la production neuve a pu contribuer sur certaines parties du territoire, notamment l'ex-CC Ussel Meymac Haute Corrèze, à accélérer l'obsolescence du parc ancien et à favoriser la dévitalisation des centres-bourgs, dont témoigne une hausse significative de la vacance et une baisse du nombre de résidences principales.

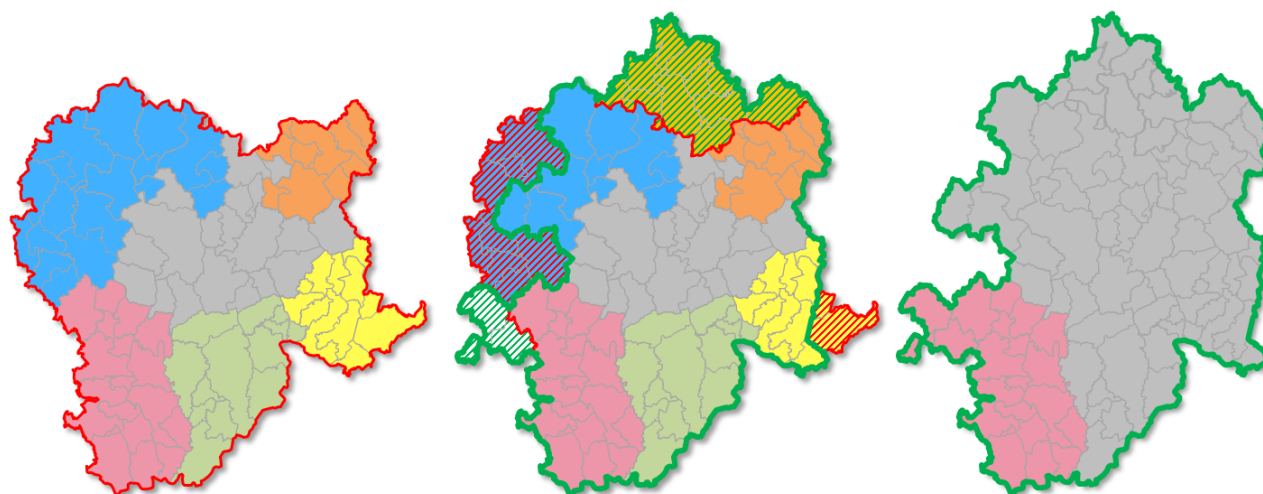
La nature des logements commencés signale par ailleurs **une très forte dominance de la maison individuelle pure** (87% des logements commencés entre 2005 et 2014) mais la situation n'est pas homogène à l'échelle du Pays. Les pôles se démarquent par une présence nettement plus marquée du parc collectif, en particulier Egletons (dont 50% des résidences principales sont des logements collectifs), Bort-les-Orgues (42%), et dans une moindre mesure Ussel (34%). A l'échelle du Pays, 77% des résidences principales sont des logements individuels.

Les grands logements (plus de 4 pièces) **représentent l'essentiel de l'offre**. 60% des RP comptent plus de 4 pièces, dont la moitié plus de 5 pièces – 65 % des RP ont une surface supérieure à 75 m².

Le parc du Pays est globalement ancien : près de la moitié des résidences principales ont été construites avant 1949 et 21% entre 1949 et 1974, soit avant la première réglementation thermique. **8% des RP sont dépourvues de confort et 21% présentent un niveau de confort partiel**. L'ancienneté et la vétusté du parc de résidences principales font de l'amélioration de la qualité du logement existant (confort thermique et performance énergétique, lutte contre l'habitat indigne ou insalubre), un axe d'intervention prioritaire de la politique habitat du territoire.

Synthèse des caractéristiques de l'habitat selon les nouveaux périmètres intercommunaux

Nota : les périmètres intercommunaux ont évolué au 1^{er} janvier 2017. L'évolution des périmètres d'étude est précisée ci-après.



Territoire au 1^{er} janvier 2015

- CC de Bugeat Sornac Millevaches au Cœur
- CC Ussel Meymac Haute-Corrèze
- CC du Pays d'Egurande
- CC Val et Plateaux Bortois
- CC des Gorges de la Haute-Dordogne
- CC de Ventadour

- Commune entrante
- Commune sortante
- CC des Sources de la Creuse
- Limite ancien Pays
- Limite nouveau Pays
- Limite communale

Territoire au 1^{er} janvier 2017

- Haute-Corrèze Communauté
- CC Ventadour Egletons Monédières

	Pays Haute-Corrèze Ventadour	Haute-Corrèze Communauté	CC Ventadour Egletons Monédières
Population (source INSEE 2013)			
Nbre d'habitants au 1er janvier 2013	44 241	33 890	10 351
Evolution annuelle moyenne 2008-2013	-0,55%	-0,74%	0,08%
Part pop 0-19 ans	20,5%	19,8%	22,5%
Part pop 60 ans et +	32,1%	32,4%	31,4%
Habitat (source FILOCOM 2013)			
Nbre de logements au 1er janvier 2013	32 817	25 457	7 360
<i>Dont résidences principales</i>	64,0%	63,0%	67,0%
<i>Dont résidences secondaires</i>	22,0%	22,0%	22,0%
<i>Dont logements vacants</i>	15,0%	16,0%	10,0%
Evolution parc vacant 2007-2013	5,7%	8,0%	-5,0%
Nbre de RP au 1er janvier 2013	20 910	15 968	4 942
<i>Dont propriétaires occupants</i>	65,6%	65,6%	65,8%

Dont logements locatifs privés	18,4%	19,0%	16,5%
Dont logements locatifs sociaux (HLM-SEM)	8,6%	8,4%	9,3%
Dont logements appartenant à une collectivité territoriale	2,1%	2,1%	2,2%
Dont RP sans confort ¹	7,9%	8,3%	6,6%
Dont RP confort partiel ¹	21,1%	20,2%	23,9%
Dont RP tout confort ¹	71,0%	71,4%	69,5%
Dont RP classement cadastral 7 et 8	26,4%	26,3%	26,9%

La stratégie à mettre en œuvre

Le territoire est engagé, depuis une étude de 2014 préfiguratrice à la structuration territoriale des Pays de Haute-Corrèze et d'Egletons, dans un projet de développement territorial dont l'habitat constitue l'un des piliers. Cette étude a permis de soulever plusieurs enjeux en matière d'habitat sur le territoire, liés d'une part aux **problématiques de vacance et de dégradation du parc de logements**, d'autre part au **manque de diversification de l'offre**, majoritairement composée de maisons individuelles de grande taille en propriété occupante.

En conséquence, les élus et acteurs du territoire ont fait le choix de s'engager dans **une procédure directement opérationnelle adossée au contrat de cohésion territoriale 2015-2017**. Cette stratégie s'articule autour de deux objectifs principaux :

- **Améliorer et rénover le parc de logements existants** dans les secteurs à enjeux pour faire face à la hausse de la vacance ;
- **Redévelopper une offre locative (privée et publique) et d'accession à la propriété** adaptée aux différents publics dans les secteurs à enjeux, notamment les jeunes ménages avec enfants et les personnes âgées.

Cette ambition s'est traduite par **l'engagement d'une démarche de projet visant à décliner et mettre en œuvre cette stratégie, organisée en trois temps** :

1. **Etude préalable en vue de déterminer les enjeux et modalités d'une action globale et intégrée d'amélioration de l'habitat à l'échelle du Pays**. A l'issue de cette étude, il est convenu de proposer une approche à deux échelles :
 - a. Opération de revitalisation du centre-bourg d'Ussel, à travers une démarche dédiée de « Plan-guide » visant à définir la stratégie d'intervention sur le centre-bourg. Cette démarche fait suite à la sélection d'Ussel parmi les lauréats de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour la revitalisation des centres-bourgs ;

¹ Le niveau de confort (selon FILOCOM, données de source fiscale) se définit de la façon suivante :

- Sans confort : ni baignoire, ni douche, ni WC
- Tout confort : baignoire ou douche, WC et chauffage central
- Confort partiel : autres possibilités

- b. Opération de développement du territoire dans son ensemble, à travers une OPAH dédiée comprenant une approche commune à l'ensemble du Pays (à l'exception de la ville d'Ussel) et une approche spécifique sur les autres bourgs structurants du territoire – Meymac, Neuvic, Bort-les-Orgues, Egletons, La Courtine ;
- 2. **Elaboration d'un SCoT à l'échelle du Pays**, dont le volet Habitat sera la déclinaison de la stratégie du territoire en la matière ;
- 3. **Elaboration de Programmes Locaux de l'Habitat (PLH)** coordonnés à l'échelle des nouveaux périmètres intercommunaux, entrés en vigueur au 1^{er} janvier 2017.

Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application

Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

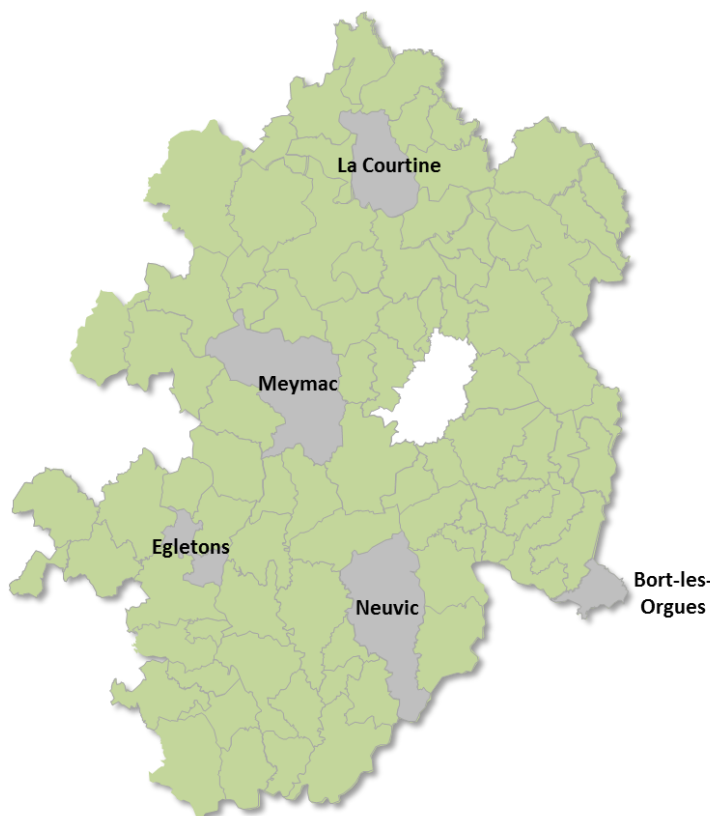
1.1. Dénomination de l'opération

Le Syndicat Mixte du Pays Haute-Corrèze Ventadour, Haute-Corrèze Communauté, la Communauté de Communes Ventadour Egletons Monédières, le Département de la Corrèze, le Département de la Creuse, l'État et l'Anah décident de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale, dite « OPAH-RR du Pays Haute-Corrèze Ventadour ».

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :

- Une approche commune à l'ensemble du Pays Haute-Corrèze Ventadour (à l'exception de la ville d'Ussel qui fait l'objet d'une démarche dédiée en sa qualité de lauréate de l'AMI pour la revitalisation des centres-bourgs) ;
- Une approche spécifique sur les autres bourgs structurants du territoire, marqués par des enjeux de revitalisation : Egletons, Meymac, Neuvic, Bort-les-Orgues, La Courtine².



² Malgré son statut de « pôle de proximité », La Courtine fait l'objet d'une opération dédiée car il s'agit de la commune qui concentre les problématiques de dévitalisation les plus prégnantes (+28% de logements vacants entre 2007 et 2013, soit 37 logements vacants supplémentaires ; -4,4% d'habitants par an entre 2008 et 2013, soit 175 habitants en moins).

Chapitre II – Enjeux de l'opération

Article 2 – Enjeux

L'étude pré-opérationnelle a induit un certain nombre d'enjeux qui constituent les axes prioritaires d'intervention de la présente convention :

- **Améliorer la performance énergétique des logements et lutter contre la précarité énergétique** : le diagnostic territorial et l'étude pré-opérationnelle montrent que le bâti ancien fortement consommateur d'énergie est majoritaire. Cette problématique concerne à la fois les propriétaires occupants et les locataires du parc privé. Les revenus des ménages étant inférieurs à la moyenne départementale, ils sont donc davantage soumis à des enjeux de maîtrise des dépenses d'énergie liées au logement, et peuvent se trouver confrontés à des situations de précarité énergétique.
- **Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé chez les propriétaires occupants et bailleurs** : l'étude pré-opérationnelle a mis évidence la présence de logements potentiellement indignes. Cet enjeu sera traité de façon prioritaire dans le cadre de l'OPAH-RR et fera l'objet d'un suivi spécifique conformément aux dispositions de l'Anah
- **Anticiper le vieillissement de la population et assurer le maintien des populations âgées / handicapées à leur domicile** : le diagnostic de territoire permet d'établir que la population est vieillissante et compte tenu des caractéristiques du parc de logements (maisons individuelles de grande taille en propriété occupante), l'enjeu du maintien à domicile des personnes âgées se pose avec acuité. L'OPAH-RR vise à favoriser la réalisation de travaux pour l'autonomie de la personne, permettant le maintien à domicile dans des conditions de confort et de sécurité favorisant la préservation de l'autonomie.
- **Requalifier les centres-bourg en perte d'attractivité par une stratégie de type « projet urbain global »** : du fait de la dévitalisation constatée des centres-bourgs (baisse de la démographie, hausse de la vacance de logements, etc.), il est apparu nécessaire de proposer des interventions plus lourdes pour les pôles intermédiaires reposant sur des restructurations d'espaces publics, des aménagements liés aux déplacements, des réhabilitations d'équipements, etc. La présence de pôles de centralité intermédiaires présentant des enjeux de revitalisation a ainsi justifié le choix d'une OPAH de Revitalisation Rurale.
- **Lutter contre la vacance** : la vacance est en perpétuelle augmentation ; c'est le constat qui a été fait suite au diagnostic territorial et à l'étude pré-opérationnelle. Afin d'éviter que ces logements délaissés ne se dégradent, un travail de proximité doit être fait auprès des propriétaires bailleurs et des acquéreurs potentiels, pour leur donner envie de s'investir dans la réalisation de travaux, notamment en leur montrant la faisabilité des projets de rénovation. Ce système pourra permettre d'inciter la vente de logements vacants dégradés et par conséquent développer l'attractivité du territoire, tout en favorisant le développement d'une offre de logements à loyers et charges maîtrisés via le conventionnement privé.

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

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

3.1.1. Descriptif du dispositif

Ce dispositif concernera uniquement 5 pôles intermédiaires que sont :

- Egletons
- Meymac
- Neuvic
- Bort-les-Orgues
- La Courtine

3.1.2. Objectifs

Egletons

POTENTIELS & ENJEUX

Articulation des différentes logiques de ville

Raccrochée directement à l'autoroute par la sortie 22, la ville d'Egletons est une ville dynamique marquée par un tissu économique développé autour du domaine du bâtiment.

Le **centre**, historiquement positionné sur un promontoire pour des raisons stratégiques, offre à l'heure actuelle de belles vues dégagées sur le paysage alentours. La **logique avenue** située en bas de butte est marquée par l'urbanisme mis en place par Charles Spinasse, qui marque l'identité d'Egletons. La **ville diffuse** englobe des zones d'activité et zones pavillonnaires plus récentes et plus importantes qui accentuent le phénomène d'éloignement des centralités urbaines.

- ☞ **Un contexte globalement favorable mais toutefois concerné par les tendances d'abandon du centre-ville et d'étalement urbain.**

A l'échelle du centre

On trouve à immédiate proximité du centre des monuments emblématiques qui jouent le jeu d'articulation entre ville haute ancienne et ville basse récente. Il y a un véritable enjeu à valoriser les équipements et espaces publics présents pour atténuer le contraste urbain centre/périphérie. La rue François Monéger, axe commerçant historique, est aujourd'hui en perte de vitesse, concurrencée par les commerces situés sur l'avenue Charles De Gaulle plus facilement accessibles en voiture. L'enjeu est donc de **développer une offre complémentaire à ces commerces qui mettrait à profit la singularité du centre-ville.**

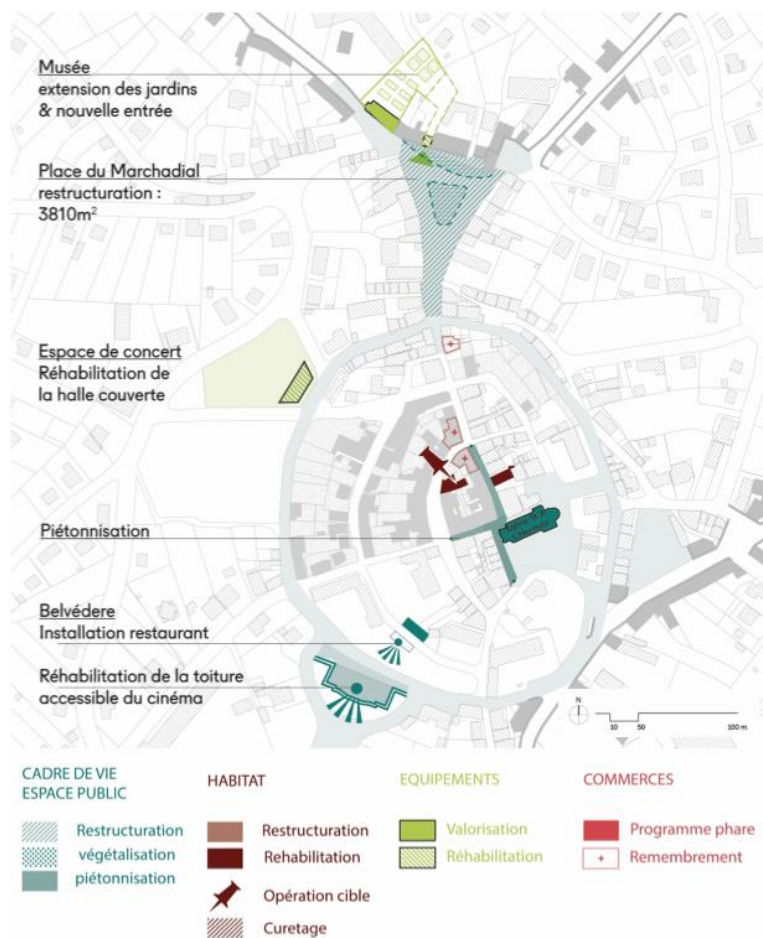
Les qualités urbaines du centre-ville de contact avec le paysage sont à **préserver et soutenir en envisageant certaines actions de curetage.**

☞ **Stratégie : soutenir la liaison entre la place du Marchadial et la place de l'église par la rue François Monéger.**

PROJET URBAIN

Une opportunité de maison vacante, située dans l'alignement de la rue Monéger permettrait, une fois intégrée à l'enceinte du musée, de le rendre plus visible depuis le centre. Le réaménagement de la place Marchadial par notamment des actions de végétalisation en compatibilité avec l'usage historique, permettrait de lui redonner un usage autre que celui du passage. La halle couverte présente un beau potentiel pour un programme festif. Sa réhabilitation pourrait contribuer à la revitalisation globale du centre-bourg (espace à redéfinir avec végétalisation, jardins, espace culturel en association avec la résidence d'artistes du lycée).

Aux abords de l'église, il semble intéressant de valoriser ce patrimoine emblématique : la pacification de l'espace public et des opérations de curetages qui ménageraient des vues sur ce monument. Le Belvédère du collège A. Thomas pourrait être grandement dynamisé par l'installation d'un restaurant dans les anciens locaux de l'école et l'aménagement d'une terrasse, ainsi que par la réhabilitation de la toiture terrasse du cinéma en un véritable espace public.



Meymac

POTENTIELS & ENJEUX

Articulation des différentes logiques de ville

Ville label du pays d'Art et d'Histoire, la ville de Meymac se démarque par son identité structurée autour de son patrimoine culturel. L'Abbaye st André de Meymac et le centre d'art contemporain (CAC) en font une destination culturelle majeure en Haute-Corrèze, c'est également la ville porte du Parc National Régional de Millevaches en Limousin.

Historiquement lié à l'implantation de l'abbaye sur un relief favorable à la défense, **le centre historique** de Meymac s'est développé vers le Nord-Ouest sur la continuité de ce relief. La majorité des maisons mitoyennes qui s'y trouvent sont très fortement touchées par la vacance. Autour de l'avenue Limousine s'est construit une partie de la ville, dans la **logique avenue**, plus récente et moins dense, à l'architecture moins contrainte que dans le centre. Implantée le long des axes de contournements du centre-bourg, la **ville diffuse** de Meymac est constituée de maisons individuelles de lotissements mais aussi de villas cossues remarquables construites à l'époque faste de « Meymac-près-Bordeaux » par des meymacois ayant fait fortune dans le négoce du vin.

- ☞ **Soutenir en priorité le centre-bourg et favoriser les liens avec le cadre de vie de qualité en présence.**

A l'échelle du centre

On trouve à Meymac deux figures d'espace public emblématiques : la place de la fontaine et de l'hôtel de ville & la place de la croix tournée vers l'Abbaye. La première est marquée par un dénivelé fort qui renforce son côté pittoresque et la deuxième brille par sa visibilité depuis l'entrée de la ville. Afin d'assurer une meilleure cohésion urbaine l'enjeu est ici de **renforcer la liaison par la Grand rue entre ces deux figures**.

L'axe commerçant historique de la Grand rue, aujourd'hui frappé de plein fouet par la vacance commerciale, présente de forts enjeux d'**attractivité commerciale**, avec en perspective la nécessité de développer des actions d'incitation au réaménagement, à la réhabilitation des commerces et de la remise sur le marché des logements associés à l'origine.

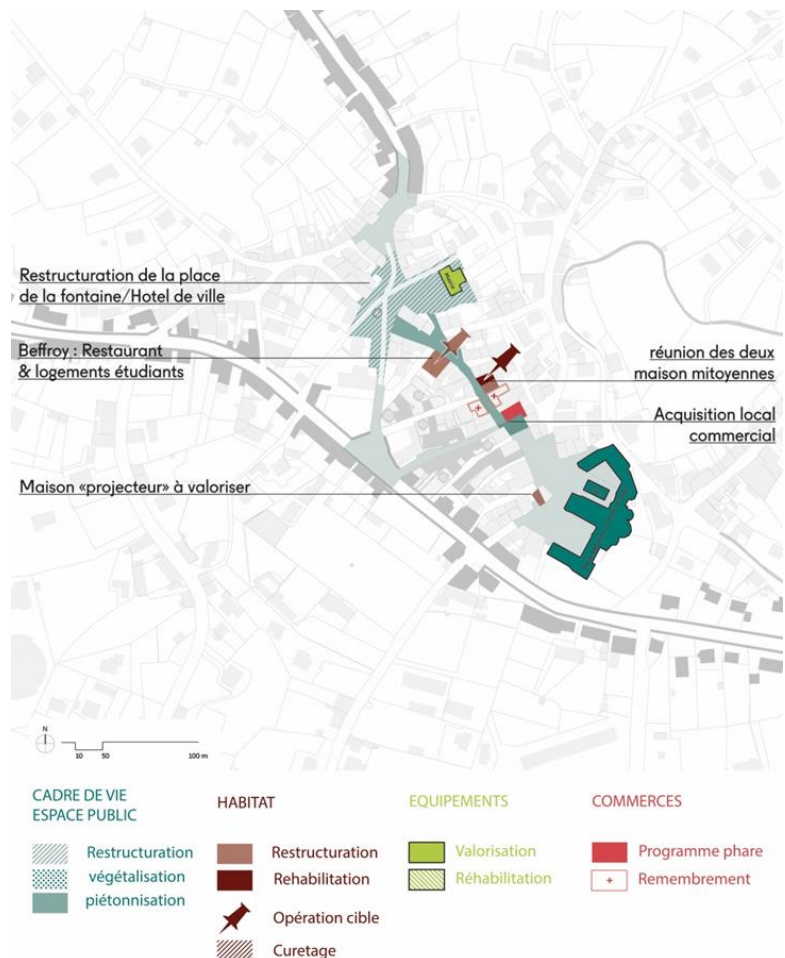
Le découpage en îlots fins perpendiculaires à la Grand rue présente des qualités d'habiter à valoriser. Fins et favorablement orientés Nord-Ouest/Sud-Est, ils donnent lieu à des habitats orientés sur plusieurs côtés, au contraire des maisons mitoyennes traditionnelles.

- ☞ **Stratégie : soutenir en priorité la Grand rue pour son côté emblématique et délimité.**

PROJET URBAIN

Structuré autour de la Grand rue : des actions à ses extrémités pour faciliter l'interface avec son contexte et des actions en son cœur pour réinventer sa structure urbaine.

- La requalification de la place de la fontaine/Hôtel de ville accompagnée de l'opération de réhabilitation du Beffroy contribuerait à restructurer une des extrémités de la Grand rue. De l'autre côté, une maison vacante support des projecteurs illuminant l'abbaye pourrait être réhabilitée de manière à valoriser les abords de cet épiscentre touristique.
- La pacification de la Grand rue, la réhabilitation des maisons anciennes pour un certain public cible et des actions de remembrement commercial en rez-de-chaussée permettraient de soutenir l'axe historique majeur de Meymac.



POTENTIELS & ENJEUX

Articulation des différentes logiques de ville

Le lac de retenue de la Triouzoune mis en service en 1945 a permis à la commune de Neuvic de développer des activités de sports-nature connues sur tout le territoire de la Haute-Corrèze. La pêche, les activités balnéaires et de randonnées soutiennent un tourisme en plein essor sur la commune.

Le centre-ville historique de Neuvic est implanté au pincement entre la D982 et la route de Bort (D20). Stratégiquement implanté au point le plus haut et situé en situation dominante par rapport à la vallée de Triouzoune, la construction d'un barrage à proximité du centre-ville a transformé le contexte paysager de Neuvic.

Le long de ces deux axes, l'alignement du front bâti marque la logique avenue : des maisons mitoyennes profitent de longues parcelles.

La ville diffuse, constituée de zones pavillonnaires est de plus en plus polarisée par la retenue d'eau créée sur la Triouzoune. C'est une « *ville archipel* » qui se développe sur les deux rives et rapprochent un peu plus la commune de Neuvic à celle de Ligniac.

- ☞ **Trouver un équilibre entre la polarité urbaine - le centre historique – et naturelle - le lac de la Triouzoune.**

A l'échelle du centre

La commune de Neuvic a un patrimoine architectural marqué par son passé de destination de villégiature. De nombreux hôtels, villas, hospices construits au début du XXe siècle sont aujourd'hui vides alors qu'ils fabriquent l'identité de Neuvic.

Le **réseau d'espace public** de Neuvic fonctionne en une boucle reliant l'hôtel de ville, le trésor public, la place de la fontaine rue de l'hospice, et le parvis de l'église.

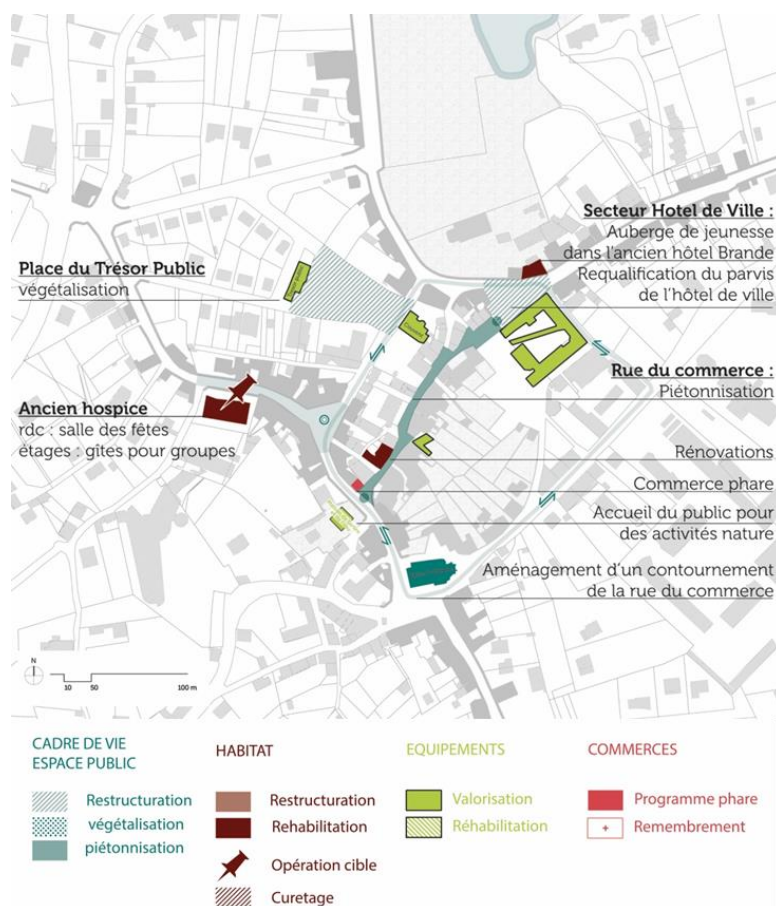
Cette boucle est complétée par la rue du commerce, axe commerçant historique qui souffre aujourd'hui de vacance des logements et des commerces. Les maisons mitoyennes qui y sont implantées profitent de longues parcelles de jardins à l'arrière, ce qui est un **atout pour le cadre de vie** de ses habitants. En prolongeant cet axe, on rejoint le CPIE ancienne maison des arbres et de la forêt à l'arboretum du Château de Neuvic d'Ussel.

- ☞ **Stratégie : pour perfectionner la cohérence du centre-ville, il s'agit de travailler les accroches, les points d'intensité urbaines de liaison entre la boucle centrale et les prolongements vers les éléments naturels (lac, espaces cultivés...)**

PROJET URBAIN

Dans le centre-ville de Neuvic, s'esquisse une structure claire : une boucle entoure le centre ancien et est traversée par une diagonale historique. Cette structure est à conforter si on veut valoriser l'axe historique. Pour soutenir cette clarification de l'espace public, une attention doit être portée aux seuils de cette structure (place de l'hôtel de ville, place du Trésor public, place de la fontaine) ainsi qu'à l'axe historique central.

- Valoriser le parvis de l'hôtel de ville et lui redonner son statut d'entrée de la rue du commerce. (opportunité Opération hôtel Brande : rachat par un opérateur de tourisme ?)
- Pacification de la rue du commerce (suppose un contournement aménagé et lisible) Installation d'un commerce « phare » au début de la rue.
- Valoriser la place du Trésor public par des actions de végétalisation.
- Raccorder la place de la Fontaine et ses aménagements récents à son contexte proche par une opération de rénovation à l'ancien hospice.



Bort-les-Orgues

POTENTIELS & ENJEUX

Articulation des différentes logiques de ville

La ville de Bort-les-Orgues, au destin intimement lié à un essor industriel d'après-guerre a connu à l'échelle d'un demi-siècle Bort-les-Orgues un épisode de croissance/décroissance de sa population très fort. Les effets de balance entre l'offre et la demande ont fortement fragilisé le marché du logement. Ce phénomène se répercute sur les zones les plus fragiles et l'abandon du centre-ville s'accroît de jour en jour.

Le **centre-ville ancien** de Bort est particulièrement dense et sinistré. La rue de Paris, notamment, est spécialement marquée par la vacance commerciale. La première extension urbaine – dans une **logique d'avenue** s'étend de part et d'autre de l'avenue de la Gare (D922) : immeubles relativement bas sur des parcelles profondes. En lien direct avec les coteaux de la vallée et les berges de la Dordogne cette urbanisation dispose d'une grande qualité par le lien direct qu'elle établit avec le paysage environnant. La **ville diffuse** de Bort-les-Orgues englobe à la fois les lotissements récents pavillonnaires mais aussi les opérations de logements ouvriers construits pendant la période faste, qu'elles soient de nature individuelles ou collectives. Ces enclaves au fonctionnement urbain autonome vont dans le sens d'un éloignement progressif des centralités historiques.

- ☞ **Ville fortement sinistrée mais avec un potentiel très intéressant de lien entre un habitat urbain et un cadre de vie paysager.**

A l'échelle du centre

Il existe dans le centre de Bort un beau **réseau d'espace public**, en lien avec les monuments marquants : l'office de tourisme, l'hôtel de ville, la halle au blé et l'église. On trouve également des points de vues remarquables sur la ville et les orgues basaltiques en arrière-plan. Cependant nombre de places servent aujourd'hui beaucoup l'usage du stationnement : la place Marmontel, par exemple, à la position stratégique et favorablement située sur les bords de la Dordogne offre une relation privilégiée avec l'office de tourisme et pourrait proposer plus d'espace au piéton.

L'occupation des rez-de-chaussée est pour l'instant fortement dépendante du passage des véhicules à proximité. Des solutions de remembrements de rez-de-chaussée, d'adaptation de l'offre de locaux commerciaux aux besoins des franchises pourraient répondre à **l'enjeu majeur de démarcation de l'offre commerciale de centre-ville par rapport aux moyennes et grandes surfaces**.

Contrastant avec la densité du centre-ville, il existe à Bort-les-Orgues des exemples d'habitat associé à de larges espaces extérieurs. Ces « exemples » peuvent permettre d'alimenter une réflexion sur la densité du centre. La proximité de la Dordogne, les panoramas sur les orgues et sur la ville sont également des potentiels à valoriser.

- ☞ **Stratégie : concentrer les efforts sur l'accroche entre le centre et les flux structurants de la ville de Bort : avenue de la Gare et Dordogne. Ce périmètre d'action prioritaire inclut l'extrémité la plus visible de la rue de Paris, en attendant un effet d'entraînement.**

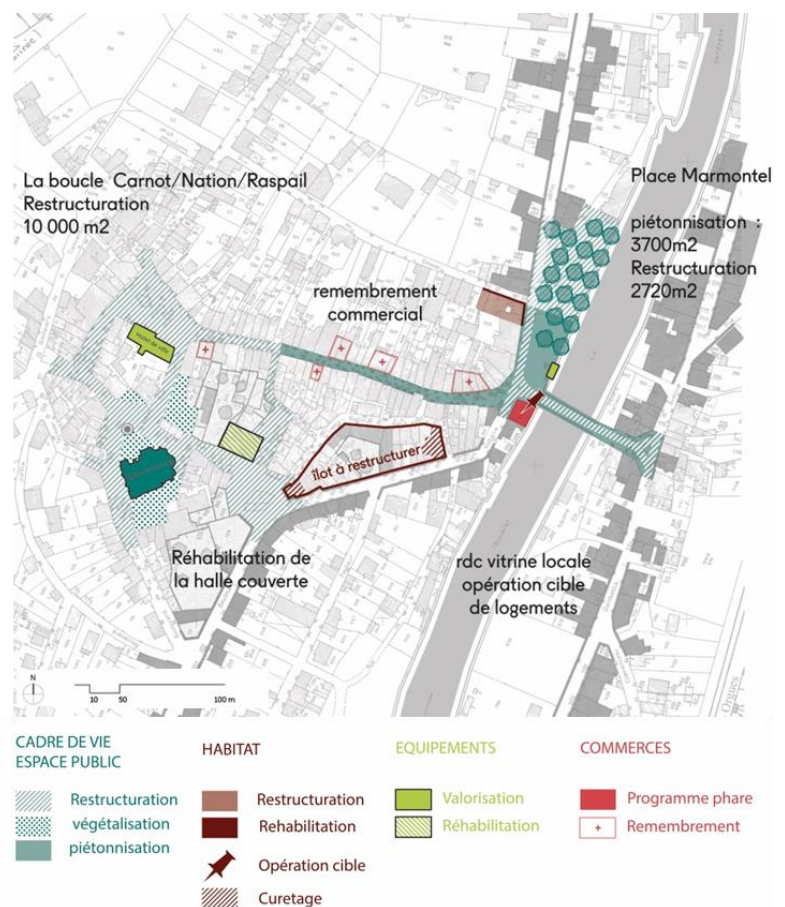
PROJET URBAIN

Les alentours de la place Marmontel s'imposent comme secteur stratégique à Bort-les-Orgues. C'est depuis ce point que l'on trouve l'image « carte-postale » de la ville mais aussi un site de croisements de flux et de contact avec le grand paysage de la Dordogne et celui du centre de Bort-les-Orgues.

Il s'agit de travailler **une programmation de l'espace public plus axée sur le tourisme en pacifiant l'ensemble de la place et en redonnant une place plus favorable au piéton**.

Au contact de ce travail d'espace public, la rénovation de « l'immeuble carte-postale » et l'implantation à son rez-de-chaussée d'un commerce « vitrine du territoire » adresse un programme fort en lien avec l'office de tourisme.

Le long de la rue de Paris, un travail de remembrement commercial à l'horizontal peut permettre d'accueillir



des commerces qui ne trouvent pas de réceptivité dans les locaux petits et contraints actuels. Des opérations de curetages pourraient permettre d'aérer le tissu ancien (notamment sur l'îlot Bouchon Brandelli/Ledru-Rollin).

Dans un temps plus long, la requalification de la boucle **Carnot/Nation/Raspail permettrait d'étendre la revitalisation de l'épicentre vers le centre-bourg de Bort-les-Orgues.**

La Courtine

POTENTIELS & ENJEUX

Articulation des différentes logiques de ville

A l'origine ville fortifiée de la vallée de la Liège détruite sous Louis XII, La Courtine est une ville marquée par l'implantation d'un camp militaire à la révolution industrielle. Encore partiellement en activité, le camp a fortement pesé dans le développement de la Courtine.

A la croisée des axes Felletin/Ussel et Malleret/Sornac s'est développée une ville marquant très fortement le front bâti des rues : c'est la « logique avenue ». La Courtine s'est donc implantée dans un premier temps sur une partie appelée « **la ville-haute** ». L'arrivée du chemin de fer et les contraintes techniques de circulation des trains ont conduit au développement d'une partie plus éloignée : « **la ville basse** » du camp militaire.

☞ **Stratégie : travailler une ville plus dense, moins étalée le long des axes ; rechercher la complémentarité entre ville-haute et la ville-basse.**

A l'échelle du centre

L'étalement du bourg de La Courtine génère des fragilisations urbaines localisées et participe de la déstabilisation de son ensemble. Pour travailler de front une reprise de l'urbanité à La Courtine, nous avons positionné trois secteurs stratégiques d'intervention : un premier au croisement historique de la « ville-haute », un deuxième autour de la gare et un troisième au cœur de la « ville-basse » plus tourné vers le camp militaire.

La nature des actions sur ces secteurs sera différente, mais l'équité des moyens mis en œuvre est importante pour compter sur effet levier à l'échelle de l'ensemble de la ville.

Des **zones de contact avec des paysages de qualité** sont à préserver : le champ de foire, les vestiges de la forteresse sur le point culminant, le chemin creux (cf. infra). Ces atouts doivent être au cœur de la réflexion d'ensemble.

Le *chemin creux*, élément du paysage ancien qui permettait aux agriculteurs de « lisser » les montées et descentes pour accéder aux champs, se traduit par un talutage planté. Les arbres remplissaient trois fonctions : celles de maintenir le talus, celle d'assurer la clôture des champs de pâturages et alimentaient également les foyers en bois de chauffage. Il est très rare de trouver cet élément si proche d'un centre-ville. C'est un élément à valoriser.

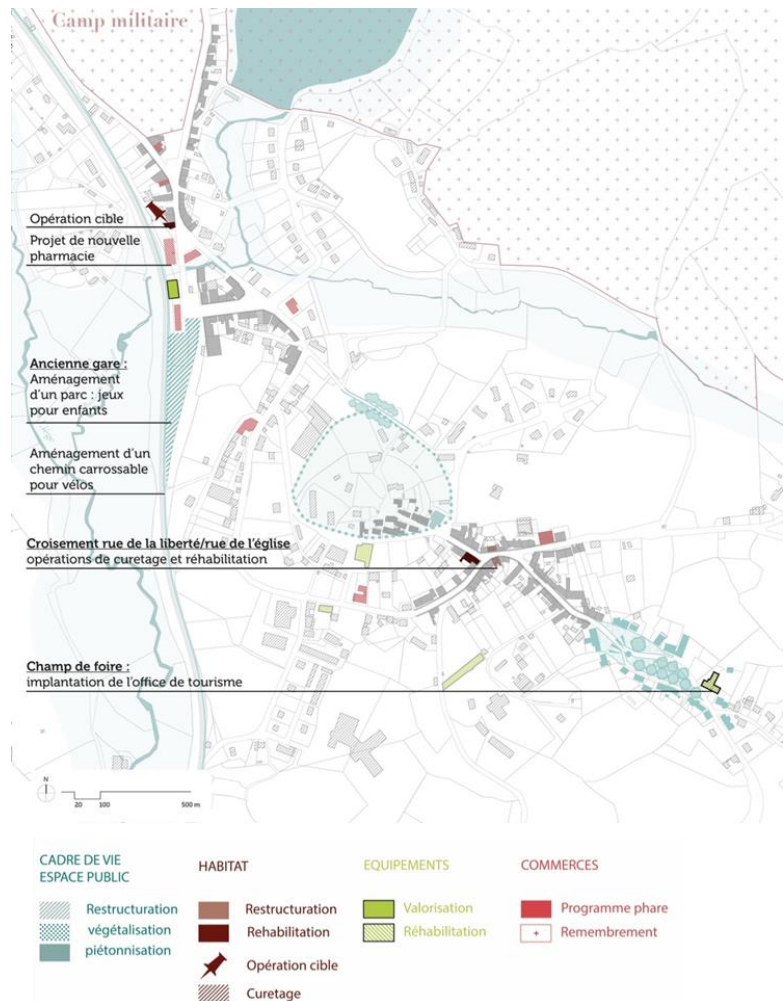
PROJET URBAIN

Consolidation d'une polarité autour du projet de nouvelle pharmacie en lien avec la maison de santé.

Travail d'espace public à petite échelle (jeux pour enfants, square, etc.) et/ou à grande échelle, en lien avec un projet de territoire plus large qui consisterait à réaménager les voies ferrées désaffectées entre Ussel et Felletin.

Sur la partie la plus sinistrée de la « ville-haute », des opérations de curetages permettraient d'aérer un tissu urbain continu.

A l'entrée de ville côté Ussel, il s'agit de valoriser la grande qualité du champ de foire et d'imaginer installer l'office du tourisme à proximité, profitant ainsi d'une visibilité optimale.



3.2. Volet foncier

Sans objet.

3.3. Volet immobilier : lutte contre la vacance

3.3.1. Descriptif du dispositif

Les dispositifs incitatifs de l'opération doivent concourir à la remise sur le marché de logements vacants qui sont le plus souvent dégradés. Le soutien à la réalisation de travaux éligibles aux aides de l'Anah relevant des autres volets (lutte contre l'habitat très dégradé) pourra permettre de concourir à la réalisation des objectifs liés à la sortie de vacance.

Compte tenu de l'acuité de cette problématique, il est proposé de cibler prioritairement les centres-bourgs³ des communes intermédiaires et des pôles de proximité les plus touchés par la vacance (Meymac, Bort-les-Orgues, la Courtine, Eygurande, Ligniac et Merlines). Le ciblage des communes précitées n'exclut pas le soutien possible à la réalisation de travaux à des fins de lutte contre la vacance sur le reste des communes.

³ Les périmètres des secteurs à enjeu, prioritairement visés par les actions de sortie de vacance, sont disponibles en annexe.

La réalisation des objectifs et le ciblage effectif des communes les plus touchées par la vacance seront analysés a posteriori, dans le cadre du bilan annuel du dispositif.

Le soutien à la remise sur le marché de logements vacants pourra être accordé aux propriétaires dans le cadre d'une nouvelle occupation en location ou d'une accession à la propriété (changement de propriétaire).

3.3.2. Objectifs

Les objectifs sont fixés à **75 logements** en sortie de vacance. Les aides de l'Anah n'interviendront pas sur cette thématique.

L'Anah pourra néanmoins contribuer à l'objectif de lutte contre la vacance (dans le cadre de ses priorités), pour des projets situés dans les bourgs les plus touchés par la vacance (Meymac, Bort-les-Orgues, la Courtine⁴, Eygurande, Liginac et Merlines) et pour des logements situés sur des communes visées dans les programmes d'actions des deux délégations Anah et dans le cadre des conditions d'application de ces derniers.

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

Ce volet comporte notamment :

- La participation active au Pôle Départemental de lutte contre l'habitat indigne, chargé du suivi et de la résolution des situations d'indignité,
- Le repérage des situations à traiter en lien avec les élus et techniciens des communes du Pays Haute-Corrèze Ventadour,
- Le diagnostic technique, juridique des logements indignes et de leurs occupants,
- Les visites des logements signalés pour motif d'insalubrité ou d'indécence,
- L'estimation des situations présumées d'insalubrité, d'habitat très dégradés, de péril et de risque de saturnisme, des situations de danger à traiter ainsi que de l'estimation du volume d'intervention correspondant,
- La mise en place d'un accompagnement sanitaire et social des ménages pour permettre la réalisation des travaux indispensables :
 - o Aide à l'établissement du programme de travaux,
 - o Réalisation des diagnostics nécessaires (grille insalubrité ou grille d'évaluation de la dégradation),
 - o Recherche de financements adaptés au budget du ménage,
 - o Constitution des dossiers de demande de subvention,
 - o Recherche d'un relogement si nécessaire.

⁴ Uniquement pour les propriétaires occupants dans le cadre d'une accession à la propriété (changement de propriétaire) ou d'une nouvelle occupation (sans changement de propriétaire) et pour des logements en sortie de grande dégradation.

3.4.2. Objectifs

Les objectifs sont fixés à **36 logements** (26 logements pour les propriétaires occupants et 10 logements pour les propriétaires bailleurs), soit environ 8 à 9% du parc privé potentiellement indigne selon les estimations issues de l'étude pré-opérationnelle. La répartition de ces objectifs entre l'ANAH Corrèze et Creuse est précisée en pages 27 et 28.

3.5. Volet copropriétés en difficulté et fragile

3.5.1. Descriptif du dispositif

A ce jour le territoire n'est pas concerné par la présence de copropriétés dégradées ou fragiles. Si toutefois une copropriété rencontre des difficultés pendant la période d'application de la convention, l'Anah sera susceptible d'intervenir selon ses modalités habituelles :

- Auprès du syndicat de copropriétaires, pour la réalisation de travaux d'amélioration énergétique ou de mise en accessibilité ;
- Pour les immeubles en Plan de sauvegarde ou sous arrêté/injonction de travaux pris au titre de la lutte contre l'habitat indigne.

Si le syndicat de copropriétaires ne bénéficie pas d'une aide aux travaux, les copropriétaires resteront néanmoins éligibles à une aide à titre individuel.

Le repérage des copropriétés en difficulté et fragile constitue à ce titre un volet de l'animation de la convention.

3.6. Volet énergie et précarité énergétique

3.6.1. Descriptif du dispositif

Afin d'améliorer les performances énergétiques des logements et de lutter contre la précarité énergétique, ce volet se décline de la façon suivante :

- Mettre en œuvre un partenariat pour repérer les situations de précarité énergétique,
- Décliner localement les objectifs du programme « Habiter Mieux » pour les propriétaires occupants afin d'améliorer la performance énergétique de leur logement et pour les aider à réduire leurs charges de chauffage,
- Apporter une aide du département de la Corrèze aux propriétaires occupants (sous conditions de ressources).

3.6.2. Objectifs

Les objectifs sont fixés à **444 logements** (410 logements pour les propriétaires occupants et 34 logements pour les propriétaires bailleurs), soit environ 9% du parc nécessitant travaux d'amélioration énergétique du fait d'une isolation insuffisante selon les estimations issues de l'étude pré-opérationnelle. La répartition de ces objectifs entre l'ANAH Corrèze et Creuse est précisée en pages 27 et 28.

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

3.7.1. Descriptif du dispositif

Il s'agit de permettre aux personnes de pouvoir faire le choix de rester à domicile et/ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne. Des travaux permettant à l'occupant de se déplacer, de se laver et d'accéder aux différents équipements seront alors réalisés.

L'adaptation du logement au handicap et au vieillissement constitue aujourd'hui un des axes forts de la politique du logement. Dans ce cadre il s'agit :

- D'assurer des actions de sensibilisation à l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap ;
- De mobiliser l'ensemble des acteurs intervenants avec le public visé afin de faciliter le repérage des besoins :
 - o Aide à domicile de tout organisme ou institution public ou privé,
 - o Les services de l'hôpital le plus proche,
 - o Les communes,
 - o Le CLIC de Haute-Corrèze,
 - o La Maison Départementale des Personnes Handicapées,
 - o L'association des paralysés de France,
 - o Les autres partenaires médicaux-sociaux (Conseil Départemental, caisse de retraite, etc.) ;
- De favoriser les travaux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap à travers la mise en place d'une politique d'aide incitative à l'aboutissement des projets.

3.7.2. Objectifs

Les objectifs sont fixés à **124 logements** pour les propriétaires occupants et **6 logements** pour les propriétaires bailleurs (logements occupés par des locataires du parc privé pour lesquels l'occupant peut justifier d'une perte d'autonomie). La répartition de ces objectifs entre l'ANAH Corrèze et Creuse est précisée en pages 27 et 28.

3.8. Volet social

3.8.1. Descriptif du dispositif

La réussite du suivi-animation sera conditionnée par une dimension d'accompagnement social des propriétaires et locataires du parc privé. En lien avec l'action de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, ce volet social constitue une action transversale à la réalisation des objectifs de l'OPAH-RR. Il a pour objectif l'accompagnement des ménages les plus fragiles.

Dans le cadre de l'action en faveur de la résorption de l'habitat indigne et du traitement de la précarité énergétique, l'OPAH-RR veillera à la fois au maintien dans leur logement (ou la gestion de leur relogement quand cela est nécessaire) des résidents actuels et assurera une orientation adaptée vers un travailleur social selon les besoins identifiés.

Pour la recherche de locataire, Action Logement Services pourra mettre à disposition une base de données de salariés à la recherche de logements locatifs et une expertise en matière de sélection de candidats adaptés aux caractéristiques des logements mis en location.

Les indicateurs de résultat du volet social sont :

- Production de logements locatifs conventionnés sociaux (localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; maîtrise d'œuvre ; impact sur le cadre de vie, la vie sociale et quelles réponses à la demande de logements des salariés d'entreprises)
- Aides au relogement (temporaires et définitives) réalisées ;
- Sorties d'insalubrités traitées.

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Descriptif du dispositif

Le bâti présent sur les communes présente, notamment dans les centre-bourg / centre-ville, une qualité architecturale.

L'OPAH en tant qu'outil d'aide à la réhabilitation du cadre bâti constitue donc un des volets de la mise en valeur du patrimoine bâti. Il est donc important que les projets de réhabilitation portant sur des immeubles présentant des qualités architecturales remarquables soient menés en étroite relation avec les partenaires compétents en matière de l'architecture et de patrimoine.

3.9.2 Objectifs

Le nombre de projets portant sur des bâtiments architecturalement remarquables traduira le succès du programme.

Le nombre d'informations, les sensibilisations ou formations menées durant le programme.

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

Sur la base de projections de coûts travaux engagés dans le cadre de l'OPAH, il est clair que celle-ci participe au développement de l'économie locale, en augmentant le volume d'activité des professionnels du bâtiment. Les artisans et entreprises locales seront d'ailleurs étroitement associées au dispositif en tant que relais d'information efficace et pertinent.

De plus, en favorisant l'installation de nouveaux habitants dans les centre-bourg structurants et centre-ville, cette opération doit permettre le maintien et le développement de l'appareil commercial de proximité.

3.10.2 Objectifs

- Renforcer l'attractivité de tissus économiques et commerciaux existants
- Conforter la filière artisanale locale (évaluée au regard des actions menées en direction des artisans et entreprises – organisation de 1 à 2 réunions par an avec CAPEB et FBTP19).

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 725 logements minimum, répartis comme suit :

- 560 logements occupés par leur propriétaire,
- 40 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés,
- 75 logements vacants (qui pourront cumuler l'aide de la collectivité concernée avec une aide Anah si le projet est éligible à l'Anah),
- 50 logements bailleurs qui ne sont pas éligibles à l'Anah.

Dans le cadre du partenariat avec l'Anah, 30% de logements locatifs conventionnés avec ou sans travaux pourront être réservés au bénéfice d'Action Logement Services.

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

Les objectifs globaux sont évalués à 600 logements minimum, répartis comme suit :

- 560 logements occupés par leur propriétaire,
- 40 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

Objectifs de réalisation de la convention : objectifs globaux

	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	113	114	125	105	103	560
dont logements indignes ou très dégradés	5	5	6	6	4	26
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	84	80	90	80	76	410
dont aide pour l'autonomie de la personne	24	29	29	19	23	124
Logements de propriétaires bailleurs	9	9	9	7	6	40
dont logements indignes ou très dégradés	2	2	2	2	2	10
dont travaux d'amélioration des performances énergétiques de l'habitat	5	6	6	4	3	24
dont aide pour l'autonomie de la personne	2	1	1	1	1	6
Dont logements « Habiter Mieux »	91	88	98	86	81	444
dont PO	84	80	90	80	76	410
dont PB	7	8	8	6	5	34
Lutte contre la vacance (objectifs hors Anah)	12	15	20	18	10	75
Logements de propriétaires bailleurs (hors Anah)	10	10	10	10	10	50

Objectifs de réalisation de la convention : objectifs Corrèze Anah

	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	95	96	107	87	85	470
dont logements indignes ou très dégradés	4	4	5	5	3	21
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	72	68	78	68	64	350
dont aide pour l'autonomie de la personne	19	24	24	14	18	99
Logements de propriétaires bailleurs	9	9	9	7	6	40
dont logements indignes ou très dégradés	2	2	2	2	2	10
dont travaux d'amélioration des performances énergétiques de l'habitat	5	6	6	4	3	24
dont aide pour l'autonomie de la personne	2	1	1	1	1	6
Dont logements « Habiter Mieux »	81	78	88	76	71	394
dont PO	74	70	80	70	66	360
dont PB	7	8	8	6	5	34

Objectifs de réalisation de la convention : objectifs Creuse Anah

	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	18	18	18	18	18	90
dont logements indignes ou très dégradés	1	1	1	1	1	5
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	12	12	12	12	12	60
dont aide pour l'autonomie de la personne	5	5	5	5	5	25
Logements de propriétaires bailleurs	0	0	0	0	0	0
Dont logements « Habiter Mieux »	10	10	10	10	10	50
dont PO	10	10	10	10	10	50
dont PB	0	0	0	0	0	0

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 et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

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.

5.1.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 3 785 300 €, selon l'échéancier suivant :

	2018	2019	2020	2021	2022	Total
AE prévisionnels	774 028 €	780 988 €	839 620 €	706 300 €	684 364 €	3 785 300 €
dont aides aux travaux	706 900 €	712 200 €	770 500 €	640 500 €	617 900 €	3 448 000 €
dont aides à l'ingénierie (part fixe)	57 500 €	57 500 €	57 500 €	57 500 €	57 500 €	287 500 €
dont aides à l'ingénierie (part variable Anah)	9 628 €	11 288 €	11 620 €	8 300 €	8 964 €	49 800 €

5.2. Financements de l'Anah au titre de la précarité énergétique

5.2.1. Règles d'application

Les conditions d'octroi seront précisées ultérieurement par avenant à la présente convention.

5.2.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement seront précisés ultérieurement par avenant à la présente convention.

5.3. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5.3.1. Règles d'application

Le Syndicat Mixte du Pays Haute-Corrèze Ventadour financera l'ingénierie selon les modalités précisées à l'article 7 – Conduite de l'opération.

5.3.2. Montants prévisionnels

Le coût global de l'ingénierie pour la durée de l'opération est de 819 100 € HT.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagements de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 532 415 € HT selon l'échéancier suivant :

	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Financement de l'ingénierie (part fixe)	106 483 €	106 483 €	106 483 €	106 483 €	106 483 €	532 415 €

5.4. Financements des autres partenaires

5.4.1. Communautés de Communes Ventadour Egletons Monédières et Haute-Corrèze Communauté

Les Communautés de Communes participent financièrement à la réalisation des objectifs de la convention :

- Volet immobilier – lutte contre la vacance : au prorata du poids du parc de logements vacants ;
- Volet lutte contre l’habitat indigne et très dégradé : au prorata du poids du parc de résidences principales de classement cadastral 7 et 8 ;
- Volet amélioration des performances énergétiques de l’habitat : 50 logements de propriétaires bailleurs, au prorata du poids du parc de logements locatifs privés construits avant 1974.

Le montant maximal des enveloppes prévisionnelles consacrées par les deux Communautés de Communes est de 5 000 € / logement pour la réalisation de travaux de lutte contre l’habitat indigne et très dégradé et le soutien à la sortie de vacance et de 2 000 € / logement pour les travaux d’amélioration énergétique, selon l’échéancier suivant :

	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Haute-Corrèze Communauté	96 500 €	109 000 €	136 000 €	123 000 €	86 500 €	551 000 €
Communauté de Communes Ventadour Egletons Monédières	22 500 €	28 000 €	31 000 €	25 000 €	17 500 €	124 000 €

5.4.2. Département de la Corrèze

1. Dans le cadre de sa politique Habitat

Le Département apporte son **soutien aux projets de logement** via l'ensemble de ses dispositifs d'aides (guichet habitat) :

- Aide à l'accèsion à la propriété dans le parc privé : montant forfaitaire de 3000 €.
- Aide aux propriétaires bailleurs pour la rénovation et/ou la remise sur le marché de logements locatifs obsolètes, avec ou sans conventionnement Anah. Un taux de subvention de 20% s'appliquera pour des travaux minimum de 5 000 € (subvention maximale de 4 000 €).
- Aide à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et/ou au handicap-: 5 000€ maximum d'aide sur le coût des travaux (avec conditions de ressources).
- Aide à l'amélioration énergétique. Un taux de subvention de 25% s'appliquera pour un investissement en travaux d'au minimum 10 000 € (subvention maximale de 4 000 €). Une bonification forfaitaire « jeunes ménages » de 2 000 € est également cumulable selon une condition d'âge : personne seule de moins de 35 ans ou couple dont l'âge cumulé ne dépasse pas 70 ans.
- Aide à l'amélioration du patrimoine ancien (travaux traditionnels).

Le Département intervient aussi via ses **aides sociales au logement**, dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) :

- Aides du Fonds de Solidarité pour le Logement qui intervient au bénéfice des personnes en difficulté dans le cadre de l'accès au logement, du maintien dans les lieux mais également du maintien de la fourniture d'énergie, d'eau et de services téléphoniques.
- Aides du Fonds Commun Logement dans le cadre de l'amélioration du logement des propriétaires modestes ou très modestes.
- Action « coach énergie » qui a pour objectifs de réduire la consommation énergétique et le montant des factures par des changements d'usage.

2. Dans le cadre de sa politique de développement territorial, le Département intervient pour accompagner des projets urbains, via l'ensemble de ses dispositifs d'aides aux communes.

Le Département n'a pas défini d'enveloppes prévisionnelles consacrées à cette Opération en ce qui concerne les aides à l'habitat et le soutien aux communes. Ses critères d'intervention pour ces 2 dispositifs peuvent évoluer pendant la durée de l'OPAH.

Aussi, sa participation se fera dans les limites des crédits disponibles inscrits à son budget annuel, et dans le cadre des dispositifs en vigueur du « Guichet habitat », du PDALHPD et des aides aux communes.

5.4.3. Département de la Creuse

1. Dans le cadre de sa politique Habitat

La Département de la Creuse dispose de deux programmes d'intérêt général pour l'amélioration de l'habitat privé, placé sous maîtrise d'ouvrage départementale, par convention avec les EPCI et l'ANAH. Il s'agit de soutenir la rénovation du parc de résidences principales, notamment des ménages modestes, spécifiquement sur trois axes :

- l'adaptation des logements à la perte d'autonomie des personnes âgées ou en situation de handicap,
- la lutte contre l'habitat indigne,
- la lutte contre la précarité énergétique.

Le Conseil Départemental préside avec l'Etat le PDLHI (Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne), qui s'inscrit dans les actions du PDALPD.

En matière d'aides départementales, le Conseil départemental a recentré ses interventions sur la solidarité et ce au travers des trois dispositifs d'aides complémentaires à celles de l'état : aide pour la construction en PLAI, en direction des bailleurs sociaux ; aide à la rénovation thermique du parc à usage social, en direction des bailleurs sociaux et collectivités territoriales ; aide à la sortie d'insalubrité, au profit des propriétaires privés très modestes ou louant à des locataires au niveau de ressources très modestes

Un fonds d'avances sur subventions pour l'amélioration de l'habitat a été créé, pour compléter l'expérimentation d'un micro-crédit habitat.

Enfin, le dispositif du FSL et l'ASLL (accompagnement social lié au logement) complètent les interventions au bénéfice des personnes fragiles.

2. Au titre de sa politique de développement territorial

Le Département intervient pour accompagner des projets urbains, via sa contractualisation territoriale et l'ensemble de ses dispositifs d'aides aux communes. Dans ce cadre, le Département n'a pas fléché d'enveloppes prévisionnelles pour cette Opération. Aussi, les critères d'intervention relevant de ces différents dispositifs pourront évoluer pendant la durée de l'OPAH.

La participation financière du Département sera conditionnée aux crédits disponibles inscrits à son budget annuel et aux règlements en vigueur.

Article 6 – Engagements complémentaires

Les collectivités s'engagent à accompagner les communes visées par des projets urbains globaux dans la mise en œuvre et le suivi de ces derniers.

Les communes qui souhaitent compléter ou abonder les aides de l'Anah dans le cadre de l'OPAH-RR pourront proposer des dispositifs d'aides complémentaires, en lien avec les futurs Programmes Locaux de l'Habitat (PLH).

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

Le Pays Haute-Corrèze Ventadour est chargé de piloter l'opération, de veiller au respect des engagements de la présente convention et à la bonne coordination des différents partenaires. Il assurera le suivi-animation de l'OPAH en régie. Néanmoins, pour une bonne exécution des missions, il fera appel à un ou plusieurs prestataire(s) pour la réalisation des diagnostics techniques des logements et l'accompagnement renforcé des propriétaires dans la constitution de leur dossier de demande d'aide.

Dès lors qu'Action Logement Services aura manifesté son intérêt au programme, le Maître d'ouvrage s'assurera que l'opérateur informe les propriétaires occupants et bailleurs des avantages proposés par Action Logement Services y compris lorsqu'ils ne s'engagent pas dans des travaux et qu'ils sont bien orientés.

7.1.2. Instances de pilotage

Les comités de suivi et de pilotage ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats. Le pilotage est assuré par le Pays Haute-Corrèze Ventadour, maître d'ouvrage de l'opération. Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d'assurer un bon déroulement de l'opération. À cet effet, deux instances seront mises en place.

Le **comité de pilotage** sera chargé de définir les orientations de l'opération et d'en valider le bilan annuel. Il se réunira au moins une fois par an. Il est composé par :

- La Présidente du Pays
- Le (La) Vice-Président(e) du Conseil Départemental de Corrèze en charge du logement
- Le (La) Vice-Président(e) du Conseil Départemental de la Creuse en charge du logement
- Les représentants des EPCI membres de l'OPAH
- Les représentants de la ville d'Ussel, au titre de la coordination avec l'opération de revitalisation de son centre-bourg
- Les représentants de l'ANAH Corrèze et Creuse
- Les prestataires en charge de la réalisation des diagnostics techniques de logements
- Les techniciens du Pays
- D'autres personnes compétentes si nécessaire (ARS...)

Le **comité technique** sera en charge de la conduite opérationnelle et de la mise en place des outils nécessaires à la réussite de l'opération (démarches de communication, bilans intermédiaires, situations complexes, etc.). Il se réunira tous les 6 mois au minimum, et dans le cadre de réunions complémentaires ponctuelles si nécessaire. Il est composé par :

- Les représentants de l'ANAH Corrèze et Creuse
- Les représentants du Conseil Départemental de la Corrèze et de la Creuse
- Les représentants en charge de l'habitat des deux communautés de communes
- Le représentant de l'Agence Régionale de Santé (ARS)

- Les prestataires en charge de la réalisation des diagnostics techniques de logements
- Les techniciens du Pays
- D'autres personnes compétentes si nécessaire (travailleur social, élu(e), secrétaire de mairie, DDT/DDCSPP, etc.)

Le **Comité de suivi local d'attribution** serait mis en place par le Pays Haute-Corrèze Ventadour, en lien avec les deux communautés de communes. Il permettrait d'instruire les dossiers en complément de l'instruction ANAH. Sa composition sera déterminée lors de la première réunion du comité technique.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Le suivi-animation de l'OPAH-RR est assumé par le Syndicat Mixte du Pays Haute-Corrèze Ventadour, par des moyens spécialement mis en place pour faire exister l'opération.

Le scénario retenu par la maîtrise d'ouvrage repose sur l'internalisation d'un poste (1 ETP) dédié au suivi-animation de l'OPAH, et complété par un ou plusieurs temps partiel(s) dans le cadre d'une mise à disposition de personnel(s) par les collectivités locales.

La réalisation des diagnostics techniques des logements, l'accompagnement renforcé des propriétaires et le montage des dossiers Anah et des autres financeurs possibles seront confiés à une équipe technique dans le cadre d'un marché à bons de commande reconductible.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les compétences requises pour le chargé de mission Habitat responsable du suivi-animation de l'OPAH-RR et l'équipe technique sont les suivantes :

- Connaissance et mise en œuvre de la réglementation Anah ;
- Connaissance et dispensation de conseils en matière de rénovation énergétique ;
- Connaissance et dispensation de conseils en matière de maintien à domicile ;
- Montage et suivi d'opération de sortie d'insalubrité ou de traitement de l'habitat dégradé ;
- Capacité de repérage et de vigilance concernant les copropriétés en difficulté et fragile ;
- Connaissance des dispositifs existants pouvant venir en complément des aides de l'Anah ;
- Accueil, informations et conseils auprès des propriétaires occupants et bailleurs ;
- Suivi des prestations réalisées au titre du diagnostic technique des logements et de l'accompagnement renforcé des propriétaires ;
- Appui au montage des dossiers de demande de subvention éligible à l'OPAH-RR ;
- Définition et mise en œuvre de la stratégie de communication adaptée aux publics cibles (cf. art 8) ;
- Capacité d'accompagnement des ménages et/ou d'orientation vers les acteurs compétents (CCAS, Département, Région, autres partenaires) ;
- Capacité d'animation et coordination opérationnelle : organisation et animation des comités de pilotage et des comités techniques, lien avec les partenaires et acteurs locaux.
- Formalisation du partenariat avec Action Logement Services (informations, relations entre les partenaires ; entre l'opérateur, les bailleurs et AL).

Les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement définies dans l'arrête du 30 décembre 2015 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART).

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

La coordination opérationnelle reposera sur l'organisation et l'animation, par le chargé de mission Habitat, des instances de pilotage et de suivi opérationnel prévues par la présente convention. De plus, le chargé de mission Habitat assurera le lien au niveau local avec les deux communautés de communes et les communes (information des maires ou des élus ainsi que des référents communaux de toute situation particulière) et veillera à mobiliser les acteurs locaux qui peuvent être des relais utiles à des fins de repérage et d'orientation (CCAS, SAAD, SSIAD, etc.). Suite au premier accueil, il assurera un rôle d'orientation vers les partenaires compétents : Espace Info Énergie, Départements de la Corrèze et de la Creuse, Caisses de retraite, etc.

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. 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.

7.3.2. 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.

Chapitre VI – Communication

Article 8 – Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et les éventuels prestataires s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. 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 sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'OPAH. Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » 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'agent 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, la mention du numéro indigo 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 de même que celui d'Action Logement.

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 (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), 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 validera les informations portées sur 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 de la direction de la communication 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, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engage 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 9 – 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 du 01/01/2018 au 31/12/2022.

Article 10 – 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 11 – 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.

Fait en 9 exemplaires à Ussel, le

**Pour le Syndicat Mixte du Pays Haute-Corrèze Ventadour,
et pour la Présidente empêchée,
Le 1^{er} Vice-Président**

Jean-Louis BACHELLERIE

**Pour l'État,
Le Préfet de la Corrèze**

**Pour l'État,
Le Préfet de la Creuse**

Bertrand GAUME

Philippe CHOPIN

**Pour l'Anah,
Le Directeur départemental des Territoires de la
Corrèze, délégué local adjoint dans le département**

**Pour l'Anah,
Le Préfet de la Creuse, délégué local dans le
département**

François GEAY

Philippe CHOPIN

**Pour Haute-Corrèze Communauté et par délégation,
Le Vice-Président**

**Pour la Communauté de communes de
Ventadour Egletons Monédières,
Le Président**

Jean-Pierre GUITARD

Francis DUBOIS

**Pour le Département de la Corrèze,
Le Président**

**Pour le Département de la Creuse,
La Présidente**

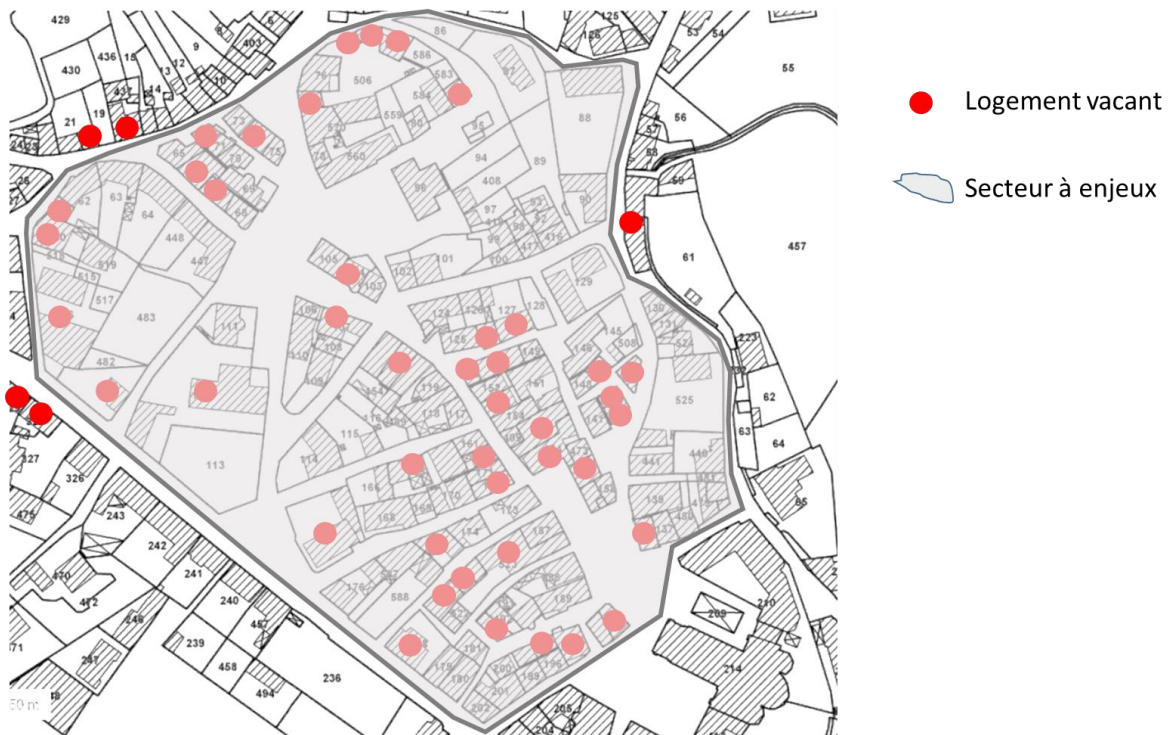
Pascal COSTE

Valérie SIMONET

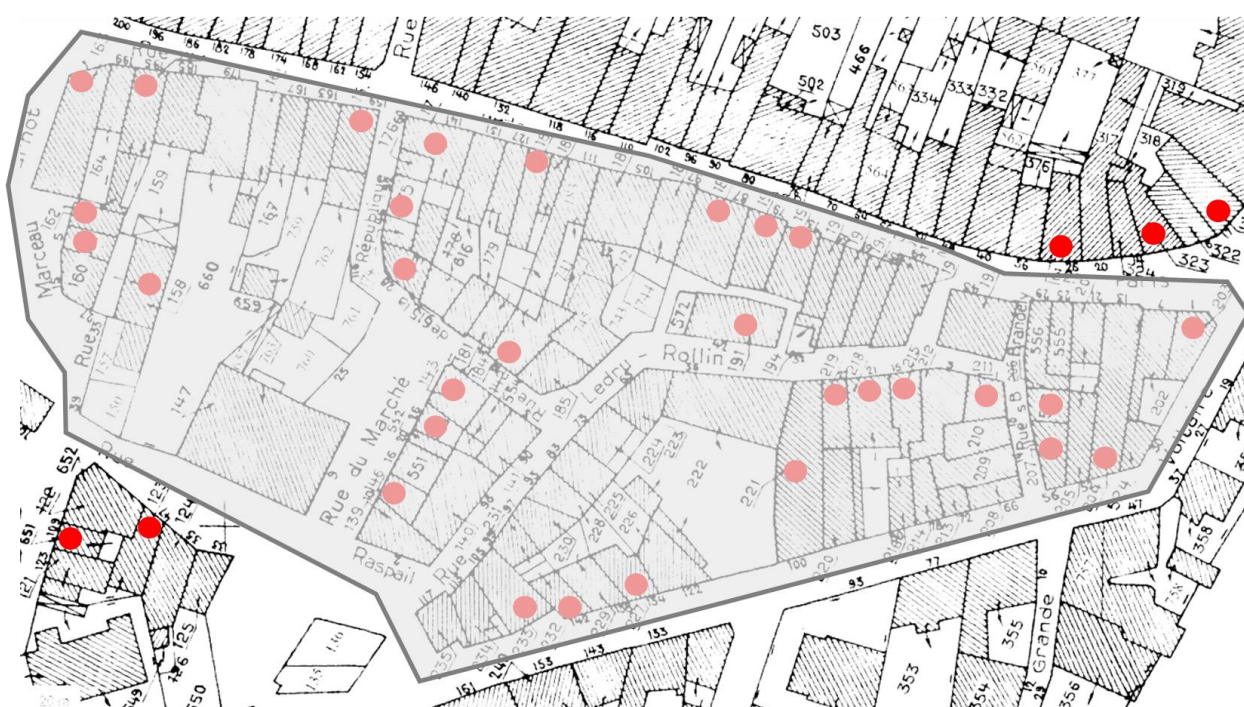
Annexes

Cartographie des secteurs à enjeux, prioritairement visés par les actions de sortie de vacance

MEYMAC



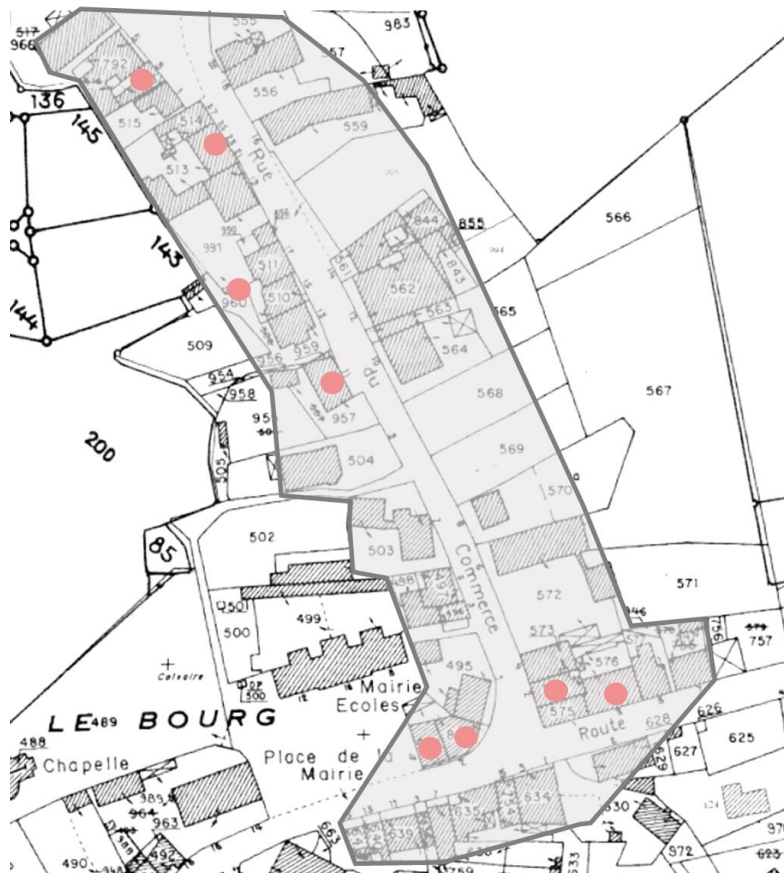
BORT LES ORGUES



LA COURTINE



EYGURANDE



LIGINIAC



MERLINES

