

PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL

EN DATE DU 24 OCTOBRE 2023 A 19H00

La séance commence à 19h00.

Patrick JUDALET est Président de la séance.

Luc HURBAIN est désigné secrétaire de séance.

Le quorum est atteint.

Assistaient à la réunion : Patrick JUDALET, Dominique MASSOUBRE, Luc HURBAIN, Sophie VERNAUDON, Benoit RICHARD, Catherine MENARD, Bernard GIRAUD, Marie-Noëlle ELION, François BUFFETEAU, Jean-Yves DUSSAULT, Muriel ARNAUD, Sandra FRADON, Eric MAUDUIT, Valérie CHOPIN, Perrine FISCHER, Jacques LEJEMBLE, Marc HENRIET, Philippe ALLELY.

Etaient excusés : Marie-Laure LEUILLET qui avait donné pouvoir à Luc HURBAIN, Patricia VILCHES PARDO qui avait donné pouvoir à Dominique MASSOUBRE, Nathalie GESELL qui avait donné pouvoir à Patrick JUDALET, Henri SERRE qui avait donné pouvoir à Eric MAUDUIT, Adeline VERMEERSCH qui avait donné pouvoir à Marie-Noëlle ELION, Dorian CHAUVET qui avait donné pouvoir Catherine MENARD, Albane AUBRAY.

Etaient absents : Geoffroy RAIMOND, Annie LABOIS.

Monsieur le Maire ouvre la séance officielle.

Il demande aux membres de l'assemblée s'ils ont des observations sur le procès-verbal de la séance en date du 25 Septembre 2023.

Aucune remarque n'étant faite, le procès-verbal est approuvé à l'unanimité.

Patrick JUDALET procède à l'examen des questions inscrites à l'ordre du jour.

- 1- Installation nouveau Conseiller Municipal
- 2- Cession d'un bien immobilier
- 3- Convention de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU)
- 4- Cahier des charges pour le recrutement du cabinet animateur de l'OPAH-RU
- 5- Environnement GEMAPI – Adhésion de la Communauté de Communes au SIRAH sur l'Arnon
- 6- Communauté de Communes – Modification des statuts
- 7- Convention fourniture d'eau potable par le Syndicat des Eaux de la Couarde à la Ville

8- Attribution de subventions municipales pour acquisition VAE

9- Numérotation de rue

10- Rapport annuel sur le Prix et la Qualité du Service Public de l'Assainissement Collectif (RPQS) 2022

11- Questions diverses

I – INSTALLATION D'UN NOUVEAU CONSEILLER

Monsieur le Maire rappelle que Bruno VILLATTE a démissionné de son poste de conseiller municipal le 28 Septembre dernier.

Conformément à l'article L 270 du Code Electoral, Monsieur Jacques LEJEMBLE a été sollicité pour devenir membre du Conseil Municipal.

Monsieur Jacques LEJEMBLE a confirmé qu'il acceptait cette fonction.

Toujours en application de l'article L 270 du Code Electoral, M. Le Maire installe Jacques LEJEMBLE comme membre du Conseil Municipal, et siègera dans la commission où Bruno VILLATTE était membre (Commissions Finances et budget, Ressources humaines / Vie Associative, Sports et Loisirs, Sécurité).

Il précise que si les élus de la liste « Réussir ensemble pour La Châtre » souhaitent revoir leur répartition dans les commissions, ils doivent prendre contact avec Marc TOUCHET, Directeur Général des Services pour ce sujet.

Le dossier sera ensuite présenté au Conseil Municipal.

Il adresse au nom de l'ensemble des conseillers, la bienvenue à Jacques LEJEMBLE pour son arrivée au Conseil Municipal.

DÉPARTEMENT

INDRE

ARRONDISSEMENT

LA CHATRE

Effectif légal du conseil municipal
27

COMMUNE : LA CHATRE

Communes de 1 000
habitants et plus**TABLEAU DU CONSEIL MUNICIPAL**

(art. L. 2121-1 du code général des collectivités territoriales – CGCT)

L'ordre du tableau détermine le rang des membres du conseil municipal. Après le maire, prennent rang, dans l'ordre du tableau, les adjoints puis les conseillers municipaux.

L'ordre du tableau des adjoints est déterminé, sous réserve des dispositions du dernier alinéa de l'article L. 2122-7-2 et du second alinéa de l'article L. 2113-8-2 du CGCT, par l'ordre de nomination et, entre adjoints élus le même jour sur la même liste de candidats aux fonctions d'adjoints, par l'ordre de présentation sur cette liste.

L'ordre du tableau des conseillers municipaux est déterminé :

1° Par la date la plus ancienne de leur élection intervenue depuis le dernier renouvellement intégral du conseil municipal ;

2° Entre conseillers élus le même jour, par le plus grand nombre de suffrages obtenus ;

3° Et, à égalité de voix, par la priorité d'âge.

Une copie du tableau est transmise au préfet au plus tard à 18 heures le lundi suivant l'élection du maire et des adjoints (art. R. 2121-2 du CGCT).

Fonction ¹	Qualité (M. ou Mme)	NOM ET PRÉNOM	Date de naissance	Date de la plus récente élection à la fonction	Suffrages obtenus par la liste (en chiffres)
Maire	M.	JUDALET Patrick.....	10/12/53	15/03/2020	800
Première adjointe	Mme	LEUILLET Marie-Laure.....	22/03/64	15/03/2020	800
Deuxième adjointe	M.	MASSOUBRE Dominique.....	11/07/50	15/03/2020	800
Troisième adjoint.....	Mme	VILCHES-PARDO Patricia.....	20/05/55	15/03/2020	800
Quatrième adjoint.....	M.	HURBAIN Luc.....	12/02/74	15/03/2020	800
Cinquième adjoint.....	Mme	VERNAUDON Sophie.....	06/04/70	15/03/2020	800
Sixième adjointe.....	M.	RICHARD Benoît.....	30/07/75	15/03/2020	800
Septième adjoint.....	Mme	MENARD Catherine.....	03/08/56	15/03/2020	800
Conseiller délégué.....	M.	GIRAUD Bernard.....	29/03/44	15/03/2020	800
Conseillère	Mme	ELION Marie-Noëlle.....	16/12/48	15/03/2020	800
Conseiller	M.	BUFFETEAU François	26/02/49	15/03/2020	800
Conseiller	M.	DUSSAULT Jean-Yves.....	25/03/51	15/03/2020	800
Conseillère	Mme	ARNAUD Muriel.....	07/09/66	15/03/2020	800
Conseillère.....	Mme.....	FRADON Sandra.....	02/03/67	15/03/2020	800
Conseiller.....	M.....	MAUDUIT Eric.....	20/12/67	15/03/2020	800
Conseillère.....	Mme.....	CHOPIN Valérie.....	02/08/68	15/03/2020	800
Conseillère.....	Mme.....	GESELL Nathalie.....	24/02/70	15/03/2020	800
Conseiller.....	M.....	SERRE Henri.....	23/06/70	15/03/2020	800
Conseillère.....	Mme.....	FISCHER Perrine.....	02/11/77	15/03/2020	800
Conseillère.....	Mme.....	VERMEERSCH Adeline.....	15/05/79	15/03/2020	800
Conseiller.....	M.....	RAIMOND Geoffroy.....	16/09/87	15/03/2020	800
Conseiller.....	M.....	CHAUVET Dorian.....	26/07/00	15/03/2020	800
Conseiller.....	M.....	ALLELY Philippe	01/09/64	15/03/2020	441
Conseiller	M	HENRIET Marc	17/03/62	21/12/2020	441
Conseillère.....	Mme.....	AUBRAY Albane	29/12/67	19/12/2022	441
Conseiller	M	LEJEMBLE Jacques.....	24/05/68	24/10/2023	441
Conseillère.....	Mme.....	LABOIS Annie.....	03/08/50	04/07/2022	186

¹ Préciser : maire, adjoint (indiquer le numéro d'ordre de l'adjoint) ou conseiller.

Cachet de la mairie :

Certifié par le maire,
A, La Châtre le 25 Octobre 2023

II – CESSION D'UN BIEN IMMOBILIER – SUCCESSION BOURG

Monsieur le Maire indique que suite à la mise en vente du box (Conseil Municipal du 25/09/2023) portant le numéro 535 (lot 206) au sous-sol du bâtiment B situé 44/46, Boulevard Alexandre III – 06400 Cannes, Cytya Immobilier a reçu une offre d'achat de 27 000 € de la part de Madame Martine CARLES qui habite la résidence.

Il rappelle que ce garage est loué par un bail à M. Bouchereau depuis le 01.11.2015 (loyer mensuel 111,24 €).

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité,

- **DONNE** son accord à la cession du box portant le numéro 535 (lot 206) au sous-sol du bâtiment B situé 44/46, Boulevard Alexandre III – 06400 Cannes, pour un montant de 27 000 € à Madame Martine CARLES.

- **INDIQUE** que l'étude CLAN DE POMMAYRAC et COURREGES est chargée de la rédaction de l'acte de vente.

III – CONVENTION DE L'OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT DE RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH-RU)

Monsieur le Maire commente dans le détail la note synthétique transmise à tous les Conseillers.

Il rappelle qu'une séance de deux heures organisée le lundi 2 octobre a permis à tous les conseillers municipaux de prendre connaissance de la convention avec l'intervention de Pierre Odet du cabinet « Villes Vivantes » en charge de l'étude pré opérationnelle.

Il insiste sur le fait que cette rénovation urbaine de la Châtre sera une très forte opération sur cinq années pour baisser le nombre de logements vacants (267).

Il rappelle que c'est plus de 1 000 000 € d'aides publiques sur les 5 années qui seront possibles pour les propriétaires (ANAH et Communes) occupants et bailleurs.

SIGNATURE DE LA CONVENTION D'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT, VOLET RENOUVELLEMENT URBAIN 2024-2028

L'amélioration du patrimoine bâti est une des priorités identifiées dans le cadre du programme Petites villes de demain. L'étude pré-opérationnelle réalisée en 2022 a permis de confirmer et d'affiner les principales problématiques liées à l'habitat : vacance importante des logements, ancienneté et valeur patrimoniale du parc bâti, faible performance énergétique de l'habitat, logements inadaptés aux besoins actuels des nouveaux arrivants. Une Opération programmée d'amélioration de l'habitat, volet renouvellement urbain (OPAH-RU), s'avère donc nécessaire, et devra s'articuler intelligemment avec les dispositifs existants sur le territoire. Elle vient remplacer l'OPAH-RR actuellement en cours sur le territoire du SCoT dans le périmètre d'intervention défini, correspondant aux secteurs anciens de la ville.

L'engagement du plan d'animation-suivi de l'OPAH-RU donne lieu à la signature d'une convention, qui complète la convention-cadre Petites villes de demain. Les signataires, en particulier l'Anah et la commune de La Châtre, s'engagent à apporter des financements pour aider à la rénovation de l'habitat et assurer l'animation-suivi de l'opération durant toute sa durée, soit une période de 5 ans.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité,

-APPROUVE la convention OPAH -Ru ci annexée

- AUTORISE M. le Maire à signer la convention de mise en place de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat, volet renouvellement urbain, au nom de la commune de La Châtre, et à effectuer une demande d'engagement auprès de l'Agence nationale de l'habitat pour le financement.

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU) de la Commune de La Châtre

2024-2028

N° de convention : **XXXXX**

Date de la signature de la convention : **XXXXX**

La présente convention est établie :

Entre la Commune de La Châtre, maître d'ouvrage de l'Opération Programmée, représenté par Monsieur Patrick Judalet, Maire,

l'État, représenté par Monsieur Stéphane Bredin, Préfet du Département de l'Indre,

l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur Stéphane Bredin, Préfet du Département de l'Indre, et dénommée ci-après « Anah »,

le Département de l'Indre, représenté par Monsieur Marc Fleuret, Président,

Et la Communauté de Communes La Châtre - Sainte-Sévère, représentée par Monsieur Patrick Judalet, Président,

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 le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), adopté par arrêté le 17 juillet 2017,

Vu le SCoT approuvé le 19 février 2021 à l'échelle du Pays de La Châtre et qui vise à structurer la stratégie économique du territoire, valoriser le paysage et conforter l'armature urbaine du territoire,

Vu le Programme Local de l'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes de La Châtre – Sainte-Sévère en cours d'élaboration,

Vu la convention d'Opération de Revitalisation de territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation adoptée par la Communauté de Communes La Châtre - Sainte-Sévère et par la Commune de La Châtre le 30 mars 2023,

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

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Communauté de Communes de La Châtre – Sainte-Sévère en date du ..., autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de ..., 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'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU) du ... au ... à ... 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
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.	10
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	10
1.1. Dénomination de l'opération	10
1.2. Périmètre et champs d'intervention	10
Chapitre II – Enjeux de l'opération	13
Article 2 – Enjeux.....	13
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	14
Article 3 – Volets d'action.....	15
3.1. Volet urbain	15
3.2. Volet foncier	16
3.3. Volet immobilier	18
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	20
3.5. Volet copropriété en difficulté	22
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	24
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	26
3.8 Volet social.....	27
3.9. Volet patrimonial et environnemental	28
3.10. Volet économique et développement territorial	29
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	29
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	31
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	31
5.1. Financements de l'Anah	31
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage.....	33
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	35
Article 6 – Conduite de l'opération	35
6.1. Pilotage de l'opération	35
6.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	35
6.1.2. Instances de pilotage.....	35
6.2. Suivi-animation de l'opération	36
6.2.1. Équipe de suivi-animation	36
6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	37
6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	38
6.3. Évaluation et suivi des actions engagées	39
6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	39
6.3.2. Bilans et évaluation finale	39

Chapitre VI – Communication.	41
Article 7 - Communication.....	41
7.1. Règles relatives à l'Agence Nationale de l'Habitat	41
7.2 Règles relatives aux autres partenaires.....	42
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	43
Article 8 - Durée de la convention	43
Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	43
Article 10 – Transmission de la convention	43
ANNEXES.....	44
Annexe 1. Récapitulatif des projets accompagnés (à la date de conclusion de la convention).....	44
Annexe 2. Tableau des engagements et de suivi des objectifs	45
Annexe 3. Adresses immeubles stratégiques	46
Annexe 4 – Tableau des indicateurs de suivi de l'OPAH-RU par volet d'intervention.....	47

Préambule

La Commune de La Châtre est engagée depuis de nombreuses années dans une stratégie d'intervention en faveur de l'amélioration du cadre de vie et de l'attractivité de son territoire.

Présentation du territoire de l'agglomération.

- La Communauté de Communes de La Châtre Sainte-Sévère se trouve dans le sud-est du département de l'Indre et dispose d'une superficie de 642,80 km². Elle est bordée à l'Est par le département du Cher et au Sud, par le département de la Creuse. Elle s'étend sur 30 communes. En 2016, sa population était de 16 673 habitants. Cet EPCI a été fondé en 2002.
- Un SCOT a été établi et approuvé le 19 février 2021 à l'échelle du Pays de La Châtre. Il vise à structurer la stratégie économique du territoire, valoriser le paysage et conforter l'armature urbaine du territoire.
- Un PLUi est en cours d'élaboration au niveau de la Communauté de Communes (PADD).

Présentation du territoire de La Châtre :

- La commune de La Châtre est une sous-préfecture du département de l'Indre en Région Centre-Val-de-Loire. Elle est située au carrefour de la RD943 entre Châteauroux et Montluçon, de la RD 940 entre Bourges et Guéret et de la RD927 vers Argenton sur Creuse, l'A20 et Poitiers.
- Sa situation de pôle secondaire, à la fois proche de villes d'importance régionale et ville centre de son territoire, est un véritable atout.
- La Châtre compte 4 054 habitants pour 2 799 logements (Insee 2019).
- La Commune de La Châtre dispose d'un PLU approuvé le 16 juillet 2021. Celui-ci ambitionne de développer l'attractivité de La Châtre, renforcer l'offre résidentielle et répondre aux évolutions des modes de vie et à valoriser, préserver l'environnement et le patrimoine architectural. Il vise notamment à redynamiser les quartiers anciens, y faire reculer la vacance, y favoriser l'adaptation et la rénovation de l'habitat. Un périmètre délimité des Abords (PDA) est en place.

La politique de l'habitat sur le territoire

- La compétence habitat est assumée par la commune de La Châtre et par la Communauté de communes La Châtre Ste-Sévère.
- La commune de La Châtre a mis en place depuis 1997 un programme de subventions des travaux de rénovation des façades, des toitures et des vitrines, des bâtiments anciens. En parallèle, un grand programme de rénovation des rues et d'enfouissement des réseaux s'est tenu depuis 20 ans, notamment rue Nationale, dans le Quartier du P'tit Mur et autour de la Place du Général De Gaulle.
- Le territoire communal est couvert par une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale du Pays de la Châtre en Berry (OPAH-RR), dont la convention a été signée le 27 septembre 2018 et court jusqu'en septembre 2023. Une prorogation est en cours jusqu'au 31 décembre 2024.
- En outre, le territoire est couvert par le Programme d'Intérêt Général "adaptabilité et mise aux normes d'habitabilité des logements occupés par les personnes âgées ou à mobilité réduite", mis en place par le Conseil Départemental pour la période 2019-2024, sur l'ensemble du département, au bénéfice des personnes âgées et/ou handicapées pour réaliser des travaux d'adaptation et d'accessibilité dans leur logement.

Les autres projets et politiques urbaines

- Les rénovations urbaines récentes à La Châtre sont : la rénovation complète de la Rue Nationale, de la rue Alapetite à la Place de la République, l'enfouissement complet des réseaux du quartier du P'tit Mur, la rénovation complète de la rue du 14 juillet et ses abords et la rénovation complète du quartier de la Place du Général De Gaulle.
- La commune de La Châtre travaille actuellement sur les projets suivants : création d'une Maison des Associations, Rénovation de la Salle des Fêtes, Rénovation des espaces publics de l'axe Est-Ouest et du Champ de Foire, la rénovation complète de la Place du Marché, la mise en place d'un Schéma directeur cyclable, en lien avec les communes limitrophes, la réalisation d'un diagnostic thermique des habitations par thermographie aérienne, la Création d'une aire de covoiturage, la prolongation de la promenade des bords de l'Indre, la rénovation d'une maison du XVème siècle Place Laisnel de la Salle, la rénovation du centre de Formation aux métiers du Patrimoine, la création d'un nouveau Musée et une action de soutien au commerce de centre-ville. Ces actions sont inscrites dans le programme « *Petites Villes de Demain* ».
- La commune de La Châtre a le projet de créer un Site Patrimonial Remarquable (SPR).

D'une manière globale, la Commune de La Châtre est engagée depuis plusieurs années dans la définition d'un projet de territoire tourné vers le renforcement de son attractivité et plus particulièrement en faveur de la redynamisation de son centre-ville.

Ainsi, en parallèle des actions engagées dans le cadre du PLU et en collaboration avec la Communauté de Communes de La Châtre – Sainte-Sévère, mais également la Commune de Sainte-Sévère, la Commune de La Châtre a signé le 21 janvier 2021 une convention d'adhésion de La Châtre au programme « Petites Villes de demain ». Parmi le programme d'intervention identifié, figurait notamment le lancement d'une étude pré-opérationnelle en faveur du déploiement d'un nouveau dispositif d'amélioration de l'habitat pour le cœur de ville de La Châtre¹.

Les objectifs de cette étude étaient :

- d'évaluer la pertinence de la mise en œuvre de dispositif(s) habitat adapté(s) aux enjeux de la commune,
- de définir les problématiques du territoire,
- de proposer une stratégie d'intervention en termes d'objectifs et de moyens à mobiliser,
- de préparer le conventionnement du (des) dispositif(s),
- de formuler des préconisations en vue du suivi animation ».

C'est donc sans idée préconçue que la Collectivité a souhaité disposer d'une photographie objective de son territoire, de ses enjeux au regard de ses multiples composantes afin de déterminer le(s) outil(s) les plus adaptés au regard de ses besoins réels et de la stratégie politique d'attractivité désirée et a piloté la réalisation d'une étude pré-opérationnelle habitat entre l'automne 2022 et l'été 2023.

¹ À noter que la mission d'étude pré-opérationnelle portait initialement sur les communes de La Châtre et Sainte-Sévère, toutes deux lauréates du dispositif « Petites Villes de Demain ». Ainsi, les analyse et éléments de diagnostics dégagés ont été réalisés à l'échelle du périmètre des 2 collectivités. Pour autant, la Commune de Sainte Sévère, au regard des enjeux de son territoire et moyens disponibles n'a pas souhaité poursuivre la démarche entreprise par un passage à l'opérationnelle via une OPAH-RU.

Principaux enseignements de l'étude pré-opérationnelle 2022-2023 et ambitions induites ²

Dynamique résidentielle et marché immobilier

- Dans un contexte de baisse de la population, le changement de profil des ménages, le décalage entre ce profil et la typologie des logements comme le solde migratoire positif,
- créent, malgré tout, des besoins.
- Les mutations dans l'ancien : un marché (trop) actif et abordable, mais des prix en hausse, un coût de revient avec travaux aux limites des capacités des ménages, et des biens dépréciés en cœur de ville.

Les particularités du parc locatif

- Le parc locatif représente 41% des logements de La Châtre.
- 84% de l'offre locative du parc de La Châtre relève d'une typologie de T3 et +.
- Une offre locative sociale labélisée concentrée sur la commune de La Châtre (96%).
- La concentration très forte du parc locatif en cœur de bourg répond à un besoin manifeste, mais pose également la question de la mixité et de la part à accorder aux réhabilitations locatives dans le futur dispositif, qui pourraient renforcer cette concentration.
- 1 locataire sur 3 est sous le seuil de pauvreté marquant une différence très forte avec le parc propriétaire occupant (moins de 1 sur 10). En conséquence, la tension sur l'offre locative abordable reste forte, contraignant potentiellement les candidats à la location à accepter des logements laissant à désirer techniquement.
- 1/3 de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah.

La vacance des logements

- 477 logements étaient vacants à l'instant « t » fin 2021, soit une proportion importante de 15% du parc communal.
- 41% des biens vacants le sont depuis plus de 5 ans.
- La concentration des vacants est très marquée, dans le cœur locatif et collectif de La Châtre.

Adaptation du logement au vieillissement et rénovation énergétique : des enjeux transversaux

- 1479 habitants de plus de 65 ans à La Châtre (39%).
- Une présence des séniors dans tout le territoire, avec des concentrations de populations âgées dans plusieurs quartiers pavillonnaires anciens et petites résidences de La Châtre
- Des enjeux d'adaptation des logements et de création d'une offre adaptée de cœur de bourg pour les séniors souhaitant se rapprocher des services et/ou abandonner l'usage de la voiture.
- Des enjeux de performance énergétique généralisés, avec toutefois une prévalence des passoires énergétiques dans le pavillonnaire ancien et des secteurs urbains très localisés associant logements peu performants et ménages pauvres.

Les copropriétés des enjeux de repérage et d'accompagnement

- 6% des logements des logements de La Châtre sont en copropriétés.
- 75% des copropriétés enregistrées auprès de l'Anah.
- Les petites copropriétés de moins de 5 logements ne sont pas inscrites auprès de l'Anah.
- copropriétés inscrites au registre ont un taux d'impayé supérieur à 25% à la fin de l'exercice comptable.
- 3 enjeux coexistent donc :
 - La structuration des petites copropriétés non immatriculées à l'amont de décisions de travaux.
 - L'apurement des situations des 2 copropriétés en difficultés financières.
 - L'accompagnement des copropriétés immatriculées vers des trajectoires de projets accompagnées par l'Anah.

² À noter que la mission d'étude pré-opérationnelle portait initialement sur les communes de La Châtre et Sainte-Sévère, toutes deux lauréates du dispositif « Petites Villes de Demain ». Ainsi, les analyses et éléments de diagnostics dégagés ont été réalisés à l'échelle du périmètre des 2 collectivités. Pour autant, la Commune de Sainte Sévère, au regard des enjeux de son territoire et moyens disponibles n'a pas souhaité poursuivre la démarche entreprise par un passage à l'opérationnelle via une OPAH-RU.

À l'issue de ce constat il a été convenu ce qui suit :

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

La Commune La Châtre souhaite, notamment au regard des éléments de tendances dégagés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle précédemment évoqués, poursuivre et amplifier la dynamique territoriale en faveur de l'attractivité de son parc de logements.

Il s'agit de déployer une stratégie d'action volontariste permettant d'agir sur la requalification du parc de logements existants, et plus globalement de stimuler la production d'une offre de biens abordables, de qualité au service d'une diversification des parcours résidentiels, garants du maintien de la population existante et de l'accueil de nouveaux ménages.

Aussi, en réponse aux enjeux mis en évidence par l'étude, il est souhaité mettre en œuvre, à l'échelle d'un périmètre « cœur de ville renforcé » et en totale articulation avec l'OPAH-RR du Pays de La Châtre en Berry et le PIG départemental couvrant le reste du territoire communal, un dispositif d'intervention de type **OPAH-RU** :

- Concentrant les moyens d'investissement et d'ingénierie sur les enjeux de lutte contre le logement indigne, de performance énergétique dans l'habitat, de création d'une offre à l'échelle la commune de La Châtre en direction des ménages à faibles ressources, d'adaptation des logements à l'âge et/ou au handicap, de structuration et de réhabilitation des copropriétés, et de valorisation du patrimoine au travers notamment du ravalement et de la mise en valeur des façades à l'échelle d'un périmètre renforcé de « cœur de ville », par l'intermédiaire d'un programme de travaux incitatif.
- La mission du futur opérateur de cette OPAH-RU (objet de la présente convention) s'intègre pleinement dans un projet global. En lien direct avec l'équipe du service Urbanisme de la Commune de La Châtre et des partenaires déjà présents sur le territoire (Communauté de Communes de La Châtre - Sainte-Sévère, ADIL notamment), il sera responsable de la communication du dispositif et de l'accueil du public. Une articulation permanente de l'opérateur d'OPAH-RU avec le Pays de La Châtre en Berry au titre de l'animation en régie de l'OPAH-RR sera organisée tout au long de l'opération.

Les élus et partenaires, lors du comité de pilotage du 17 avril 2023 ont ainsi souhaité déployer des moyens et outils opérationnels complémentaires dans une logique d'homogénéité et de cohérence équitable de l'action publique d'ensemble à l'échelle de la commune de La Châtre et de son cœur de ville en particulier .

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

1.1. Dénomination de l'opération

La Commune La Châtre, la Communauté de Communes de La Châtre – Sainte-Sévère, l'État et l'Anah décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat OPAH-RU « La Châtre » 2024-2028.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :

Il est précisé que le périmètre d'intervention de l'OPAH-RU coïncide avec le périmètre validé pour l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT).

En dehors du périmètre ORT, l'OPAH-RU « La Châtre » sera complété à l'échelle du reste de la commune, mais également sur l'ensemble du territoire du Pays de La Châtre en Berry par une OPAH-RR animée en régie (Propriétaires Occupants énergie, travaux lourds ou dégradés / Propriétaires Bailleurs) et un PIG Départemental (Programme d'intérêt général en faveur des personnes âgées ou handicapées).

Toutefois, et afin de maximiser l'effet de levier en matière de transformation et de renforcement de l'attractivité du cœur de ville, il a été décidé à l'occasion du COFIL du 17 avril 2023 :

- D'y majorer l'action incitative, à travers ;
 - Des abondements bonifiés de la Collectivité Maître d'Ouvrage aux aides de l'Anah pour les travaux concernant les propriétaires occupants et propriétaires bailleurs ;
 - Un plan de ravalements de façades incitatif à l'échelle du périmètre ORT/OPAH-RU, et ce, en totale articulation avec le programme « *Petites Villes de Demain* » et les aménagements urbains programmés sur l'espace public.
- D'y engager des actions au titre d'un volet coercitif à l'échelle d'immeubles et îlots prioritaires. Pour cela, il a été décidé de lancer des études de faisabilité/ calibrage à l'échelle de plusieurs immeubles (adresses détaillées dans le volet foncier) afin de vérifier la pertinence de mettre en place des opérations à caractère coercitif.

Les élus et partenaires ont ainsi souhaité concentrer les moyens et engagements du futur dispositif opérationnel OPAH-RU comme réponse aux besoins spécifiques du cœur de ville de La Châtre, tout en s'inscrivant dans un projet stratégique territorial d'ensemble.

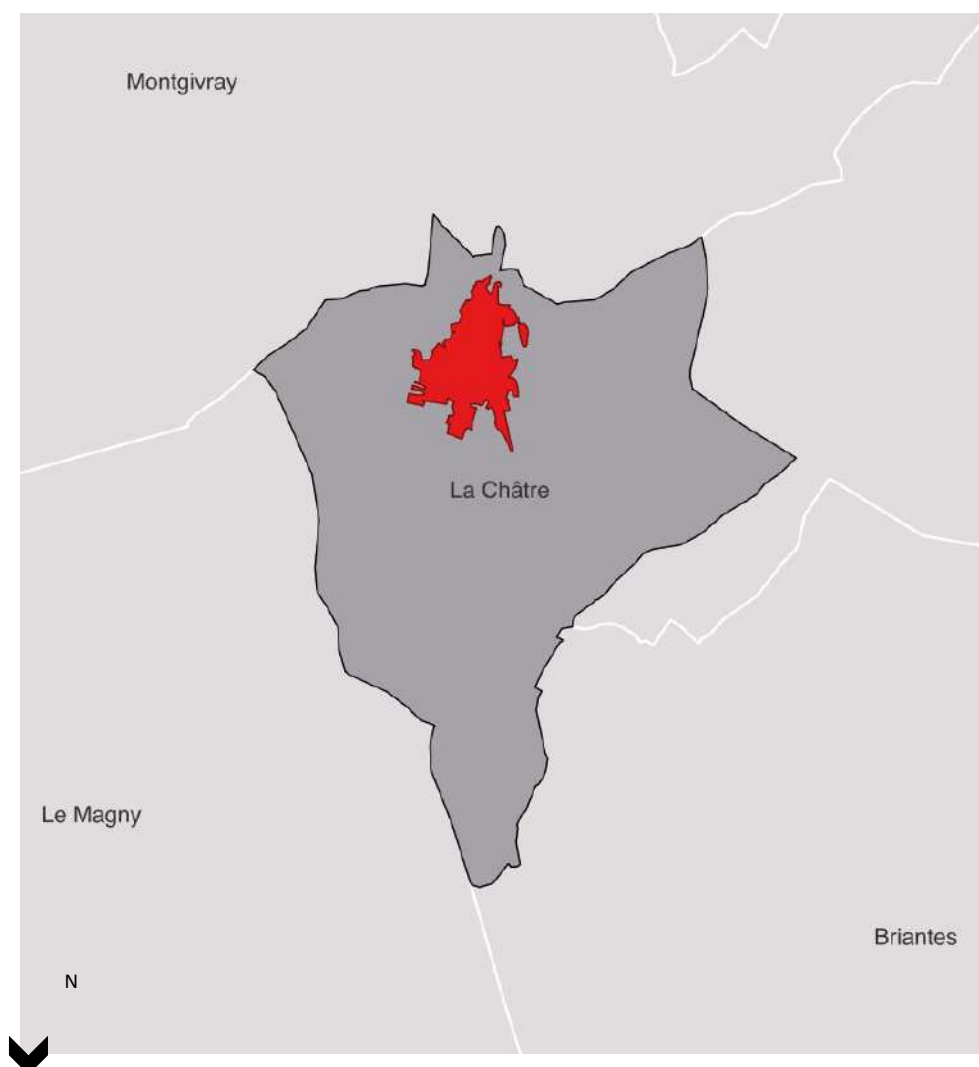


Figure 1 -Le périmètre du projet OPAH-RU à l'échelle communale- Villes Vivantes

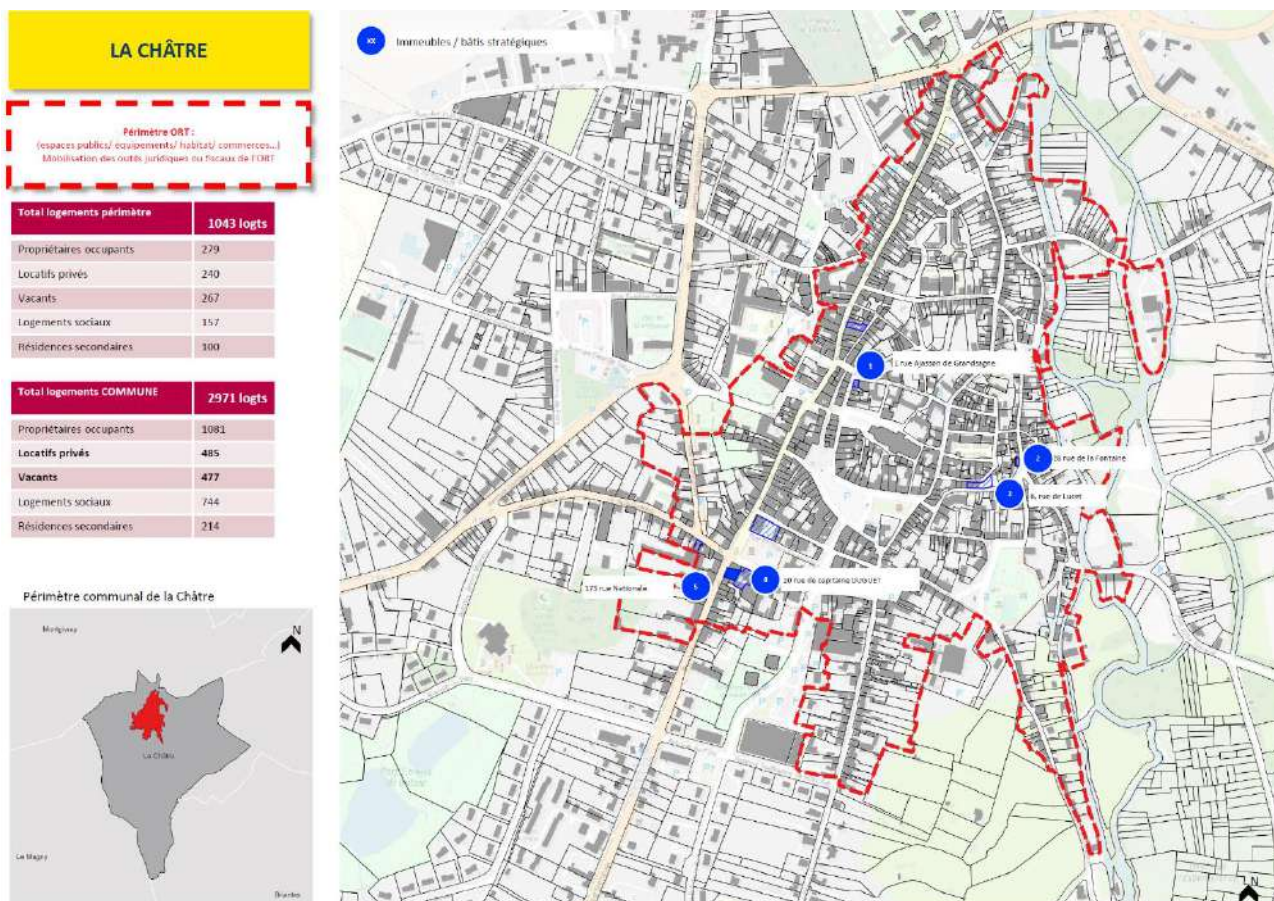


Figure 2 - Le périmètre du projet OPAH-RU de La Châtre - Villes Vivantes

Les champs d'intervention sont les suivants :

Pour la partie concernée par les interventions sur les logements, ce périmètre OPAH-RU compte 1 043 logements, dont 267 (26%) étaient vacants sans distinction de durée au 31 décembre 2021 (source MAJIC3 2021). Il présente localement des niveaux de dégradation importants, et dans son ensemble, des enjeux de performance énergétique, des enjeux d'adaptation à l'âge, de transformation pour correspondre aux modes de vie du XXIème siècle et prévenir la vacance en permettant une adéquation avec les étapes de vie des ménages.

Au cours du déroulement de l'opération, ce périmètre global sera complété par :

- Des actions de prospection ciblées en direction des logements indignes ;
- Des actions de prospection ciblées en direction de copropriété dégradées,
- Des études faisabilités (voire calibrage et procédures) à l'échelle de 2 immeubles identifiés comme stratégiques par la Collectivité.

Chapitre II – Enjeux de l'opération

Article 2 – Enjeux

La mission d'étude habitat réalisée ces derniers mois a permis de faire émerger 10 grandes orientations opérationnelles, 10 fils rouges d'une future programmation opérationnelle OPAH-RU, comme reflet d'une ambition croisée de fidéliser les populations en place, attirer de nouveaux ménages à travers une offre de logement diversifiée, qualitative, respectueuse des cadres de vie et des ambiances urbaines de la commune de La Châtre.

Ces 10 enjeux de la future OPAH-RU sont ainsi le socle d'une stratégie d'actions variées avec pour volonté de répondre à la richesse des besoins de La Châtre, mais surtout de ses habitants d'aujourd'hui et de demain, en matière de logement, à travers des dispositifs multiples et complémentaires :

#1 Une évolution démographique négative qui pose l'enjeu de la fidélisation des habitants actuels au regard d'une offre de logements à adapter.

#2 Une perte d'attractivité de la commune vis-à-vis des ménages familiaux.

#3 Un volume de production de logement soutenu en grande majorité par la filière de l'ancien.

#4 Un enjeu de valorisation de l'image et de la beauté du cœur de ville.

#5 Un parc marquée par une vacance de longue durée, notamment à l'échelle des biens les plus en décalage avec les aspirations contemporaines.

#6 La rénovation énergétique des logements : une clé du futur dispositif.

#7 Accompagner le bien vieillir dans l'ensemble des composantes de la commune de La Châtre.

#8 Le manque d'espaces extérieurs privatifs et de locaux annexes nuit à l'attractivité des logements du cœur de ville indépendamment de leur état.

#9 Un parc locatif peu attractif et qui ne joue pas son rôle en faveur de l'accueil de séniors et jeunes ménages.

#10 Les outils existants de lutte contre la vacance des logements ne permettent pas leur réoccupation spontanée.

Figure 3 -Synthèse des enjeux extraite du COPIL de validation du diagnostic – 29/11/2023 - Villes Vivantes

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

La stratégie retenue pour répondre aux différents enjeux présents globalement à l'échelle la commune de La Châtre, repose sur trois actions complémentaires de l'OPAH-RU :

A/ un accompagnement à finalité financière (prime/subventions) pour tous les publics :

- Via des actions à destination d'un public modeste et très modeste financées par l'Anah de manière traditionnelle (rénovation énergétique...);
- Via des actions complémentaires financées par les collectivités (tout public).

B/ un accompagnement renforcé en ingénierie :

- Pour des missions d'accompagnement (montage des dossiers), de repérage (habitat indigne) et d'observatoire (copropriétés) en faveur d'un public « fragile » ;
- Pour des conseils et un accompagnement personnalisé (transformation d'un logement, valorisation foncière, ...) à destination de tous (investisseurs, primo-accédants, auto-rénovateurs,).

C/ des études et actions opérationnelles, parmi elles :

- Étude sur le repérage et l'accompagnement des petites copropriétés dégradées. Ainsi, au cours de la phase opérationnelle, il sera notamment évalué l'opportunité de mettre en place un dispositif de veille et d'observation des petites copropriétés, et ce, en fonction des tendances réellement observées sur le territoire. À noter que dans le cadre de l'accompagnement à la rénovation énergétique des copropriétés, une attention particulière devra être portée à l'utilisation de matériaux traditionnels et respectueux de la qualité patrimoniale en cœur de ville, et ce, en totale articulation avec les prescriptions de l'ABF notamment en ce qui concerne l'impossibilité d'isoler par l'extérieur, au moins sur le domaine public ;
- Étude sur la restructuration des immeubles/îlots identifiés comme prioritaires et stratégiques (volet foncier).

L'ambition est d'apporter une **offre globale et performante** avec :

- Une gamme d'outils étendue (notamment sur la vacance et le logement indigne) ;
- Les meilleurs leviers pour amplifier l'ambition des projets privés et notamment obtenir des réhabilitations réellement qualifiantes (financements renforcés et ingénierie pro-active) ;
- La recherche d'une visibilité des transformations résidentielles pour amplifier les impacts et les effets d'entraînement de l'opération ;
- La recherche d'un effet multiplicateur optimal en parfaite articulation avec :
 - Les aides de la Commune de La Châtre au titre des abondements Anah;
 - Les aides de la Commune de La Châtre dans le cadre de son plan façades incitatif ;
 - Le dispositif Denormandie éventuellement mis en œuvre dans le cadre de « *Petites Villes de Demain* ».

Pour capter et faire monter le niveau d'ambition du flux de projets déjà à l'œuvre dans le cœur de ville, et faire émerger de nouveaux projets, l'opération axera ses approches, sa communication et son attention portée aux bénéficiaires sur « **le projet d'abord** », la subvention étant un moyen et non une fin en soi.

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

Le volet urbain de l'OPAH-RU s'inscrit dans le projet politique global de la Commune de La Châtre et de la Communauté de Communes de La Châtre – Sainte-Sévère, développé notamment à travers le SCoT, le PLU, le PLUi en cours d'élaboration et les actions locales portées par la Municipalité.

Il trouve ainsi une articulation particulière avec le programme « *Petites Villes de Demain* » déployé à l'échelle de la Commune de La Châtre, programme qui repose notamment sur la création d'un centre-ville unifié, structuré et moderne, qui puisse bénéficier non seulement à la Collectivité concernée et à ses habitants mais aussi à l'ensemble du territoire intercommunal.

Ainsi, dans le cadre de l'OPAH-RU 2024-2028, le volet urbain s'exprime notamment à travers la mise en place par la commune de La Châtre d'une intervention en soutien de scénarios de travaux non éligibles aux aides de l'Anah, et déterminés au service d'une politique de renforcement de l'attractivité du cœur de ville, à l'échelle d'un périmètre d'action renforcé, tel que défini précédemment, notamment :

- **Campagne de ravalement de façades incitative** (y compris travaux de reprise des toitures). Périmètre « cœur de ville/ORT, tel que présenté précédemment).

3.1.2 Objectifs

Interventions en soutien de scénarios de réhabilitation non éligibles aux aides de l'Anah :

- **20 façades ravalées (dont toitures) en 5 ans** à l'échelle du cœur de ville, avec les aides communales (règlement d'intervention en cours d'élaboration ; celui-ci intègrera notamment que les deux premières années seront consacrées au ravalement de façades et vitrines, uniquement donc sur les bâtiments comprenant un local commercial. Puis les années suivantes, le dispositif sera ouvert de l'aide aux façades des locaux d'habitation).

Indicateurs de résultats pour le volet urbain :

- Nombre de projets au contact des actions « espaces publics » de l'ORT ;
- Nombre de façades traitées (dont devantures commerciales) ;
- Nombre de projets mixtes Habitat / commerce.

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

La complexité des domanialités et la forte imbrication des parcelles en cœur de ville imposent des actions fortes de recomposition d'immeubles et d'îlot pour retrouver une attractivité résidentielle (accès fonctionnels, éclaircissements, locaux annexes, vues, usages...). Pour autant, cette même situation rend très délicates les interventions foncières.

5 immeubles pré-repérés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle OPAH-RU, ont été ciblés comme prioritaires au regard de leurs caractéristiques urbaines et de leur positionnement stratégique. Il s'agit des immeubles situés (fiches de présentation des immeubles disponibles en annexe) :

- N° 1 rue Ajasson de Grandsagne;
- N° 175 rue nationale ;
- N° 10 rue du Capitaine Duguet ;
- N° 6 rue de Lucet ;
- N° 18 Rue de la Fontaine.



Figure 4 – Immeubles ciblés comme pouvant potentiellement faire l'objet d'une procédure de maîtrise foncière/coercitive

À noter que le travail de l'équipe de suivi animation se concentrera plus particulièrement à ce niveau sur les immeubles repérés dans le cadre de la mission d'étude pré-opérationnelle, au regard de leur importance stratégique ou de leur dégradation :

- N° 6 rue de Lucet ;
- N° 18 Rue de la Fontaine.

Par ailleurs, le travail de suivi-animation permettra potentiellement de faire émerger d'autres immeubles dont les perspectives de vente sont bloquées ou restent mal connues à ce jour et ou dont les détenteurs ne réagissent pas aux prises de contact. Dans le second cas et le cas échéant, des scénarios et des calendriers de déploiement de procédures coercitives adéquates pourront être soumis à la gouvernance de l'OPAH-RU.

Pour le cas d'état d'abandon manifeste, ces procédures seront engagées dès validation par les instances de l'OPAH-RU par la Commune de La Châtre.

Dans le cas où d'autres procédures seraient plus adaptées (Opération de Restauration Immobilière/ORI, Opérations de Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et de restauration immobilière/Thirori etc.), le soutien de l'Anah via la CNLHI (et localement par le PDLHI) sera mobilisé pour apprécier la pertinence d'opérations ORI et en effectuer le calibrage. Ce volet sera mis en œuvre à partir de l'année 2 de l'OPAH-RU.

Au terme des procédures engagées, des réhabilitations lourdes / recompositions / démolitions avec transferts de propriété pourront être mises en œuvre par la Commune de La Châtre.

3.2.2 Objectifs

- **Études de faisabilité / calibrage** – accompagnement études et procédures (**2 immeubles** ciblés parmi 5 immeubles pré-repérés et des opportunités complémentaires identifiées en phase opérationnelle).

Indicateurs de résultats pour le volet foncier :

- Nombre d'UF + total emprise au sol en acquisition foncière amiable ;
- Nombre d'UF + total emprise au sol sur préemption ;
- Nombre d'UF + total emprise au sol sur expropriation suite à DUP travaux ;
- Nombre d'UF + total emprise au sol sur expropriation suite à DUP aménagement ;
- Nombre d'UF + total emprise au sol suite à procédures Code de la Santé Publique ;
- Nombre de locaux démolis,
 - dont logement,
 - dont autres locaux ;
- Nombre de relogements ;
- Nombre de logements créés (dont logements familiaux ;
- Nombre de logements recyclés (dont logements familiaux) ;
- Montant des acquisitions ;
- Montants des rétrocessions de charges foncières
- Liste des porteurs de projets privés mobilisés en sortie d'opérations
- Liste des porteurs de projets publics / parapublics mobilisés en sortie d'opérations
- Nombre d'îlots ou d'immeubles stratégiques étudiés ;
- Nombre de visites réalisées.

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

La requalification de l'offre immobilière de la commune de La Châtre est une condition de base au maintien de la population présente et à l'accueil d'une population nouvelle, en particulier familiale.

Cette requalification repose en particulier sur le recours au dispositif Anah **Loc'Avantages** qui permet :

- Une réduction fiscale importante sur les revenus, en contrepartie, d'un conventionnement intermédiaire/social/très social (montant inférieur aux loyers du marché local et sous certaines conditions de ressources du locataire),
- De bénéficier d'aides financières pour réaliser des travaux de rénovation du logement avant la mise en location.

La Commune de La Châtre abondera les aides de l'Anah en matière d'accompagnement aux travaux pour la réalisation de logements conventionnés, à hauteur de 15%, du montant des travaux réalisés dans le cadre de projets locatifs conventionnés, sur la base des règlements d'intervention préalablement définis et des plafonds de travaux de référence déterminés.

Un axe majeur des interventions programmées porte **sur l'activation du gisement de logements vacants** repérés. La nature des actions proposées permettra une orientation sur mesure des projets de réoccupation de ces vacants, notamment en direction de la création de logements familiaux rénovés. Ainsi, la collectivité souhaite mettre en place une prime à « la rénovation d'un logement « vide », permettant de réduire la vacance, de créer des petits logements accessibles en RDC..., pour cela :

- **Prime vacance Propriétaire Occupant, ou Propriétaire Bailleur**, qui remet sur le marché un Logement vacant depuis plus de 2 ans du périmètre cœur de ville (règlement d'intervention en cours d'élaboration).

Enfin, il s'agira d'accompagner au mieux les investisseurs en apportant, à minima, conseils sur le dispositif Denormandie s'il peut être mis en œuvre dans le cadre de « *Petites Villes de Demain* » et mise en relation avec d'autres partenaires.

3.3.2 Objectifs

Interventions en soutien de scénarios de réhabilitation éligibles aux aides de l'Anah :

Sur les 5 ans, l'OPAH-RU se donne comme objectif la réalisation de **15 réhabilitations** de logements conventionnés dans le cadre du dispositif Anah **Loc'Avantages** :

- **Propriétaires bailleurs** réalisant des travaux d'amélioration de la **performance énergétique**, avec conventionnement Loc'Avantages – **3 logements**;
- **Propriétaires bailleurs** réalisant des **travaux lourds** (logements indignes / très dégradés ou sécurité/salubrité), avec conventionnement Loc'Avantages - **12 logements**.

Interventions en soutien de scénarios de réhabilitation non éligibles aux aides de l'Anah :

- **Prime vacance Propriétaire Occupant, ou Propriétaire Bailleur**, qui remet sur le marché un Logement vacant depuis plus de 2 ans du périmètre cœur de ville - **10 logements** (règlement d'intervention en cours d'élaboration).

Indicateurs de résultats pour le volet immobilier :

- Nombre de logements vacants remis sur le marché ;
- Nombre de logements occupés réhabilités ;
- Nombre de ménages bénéficiant de chacune des actions ;
- Nombre de dossiers non-aboutis et causes d'abandon ;
- Nombre de logements par type de financement (Anah VIR/DIIF) ;
- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention avec décomposition selon le type de loyer pratiqué après travaux ;
- Localisation des logements réhabilités ;
- Travaux engagés et ou autorisation d'urbanisme obtenue (action d'accompagnement en architecture) ;
- Compromis de vente signé (action d'accompagnement en architecture).

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle a permis de mettre en évidence au sein du périmètre OPAH-RU et plus particulièrement à l'échelle du cœur de ville, une fragilité des ménages de la commune de La Châtre, en particulier au sein du parc locatif. En effet, on relève qu'1 locataire sur 3 se trouve sous le seuil de pauvreté marquant une différence très forte avec le parc propriétaire occupant (moins de 1 sur 10) et posant la question d'un parc social de fait au sein de l'offre privée.

Pour autant, les situations de logement indigne, en particulier locatives, restent insuffisamment connues des acteurs locaux, notamment lorsqu'il s'agit de propriétaires occupants âgés peu enclins à solliciter une intervention ou lorsque les loyers ont été alignés sur les droits d'allocation logement du locataire en place, générant un résiduel nul pour celui-ci, mais le rendant captif.

Les trois principales d'actions prévues pour répondre aux enjeux de lutte contre l'habitat indigne et dégradé sont :

- le **repérage** sur les cadres de vie à forte prévalence de logements dégradés. Il s'agira d'assurer une action continue et directe (au travers d'opérations de porte à porte notamment) ou indirecte de suivi, en faisant appel au partenariat d'opération. Les actions de repérage prévues s'appuieront notamment sur :
 - un partenariat avec les acteurs locaux (CCAS de la commune, travailleurs sociaux et médico-sociaux, l'UDAF, les caisses de retraite...);
 - le suivi et l'analyse de données les données (CAF, MSA, FSL, MAJIC 3...).
- le **suivi et l'accompagnement** des situations signalées, qui s'appuiera sur :
 - l'animation d'un groupe de travail « habitat indigne » composé de la Commune de La Châtre, la Communauté de Communes de la Châtre – Sainte-Sévère, la DDT, l'ARS, la CAF, le Département de l'Indre, l'ADIL et l'opérateur du suivi-animation ;
 - la réalisation de visites et l'accompagnement de la Commune, propriétaires et locataires dans la résolution des situations.
- la **mise en place de procédures coercitives**, tels que l'Opération de restauration immobilière (ORI), ou l'Opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) et de restauration immobilière (THIRORI), si des situations sont identifiées. Le soutien de l'ANAH via la CNLHI (et localement par le PDLHI) pourra être mobilisé pour apprécier la pertinence d'opérations ORI et en effectuer le calibrage. Au terme des procédures engagées, des réhabilitations lourdes / recompositions / démolitions avec transferts de propriété pourront être mises en œuvre par la Commune de La Châtre.
- les **aides financières** mobilisables :
 - **Propriétaires occupants** réalisant des **travaux lourds** en logements indignes / très dégradés occupés ;
 - Propriétaires bailleurs réalisant des **travaux lourds** (logements indignes / très dégradés, sécurité/salubrité).

La Commune de La Châtre abondera les aides de l'Anah en matière d'accompagnement aux travaux pour la réalisation de logements conventionnés, à hauteur de 5% du montant des travaux réalisés pour les projets propriétaires occupants et de 15% dans le cadre de projets locatifs conventionnés, sur la base des règlements d'intervention préalablement définis et des plafonds de travaux de référence déterminés.

3.4.2 Objectifs

Sur les 5 ans, l'OPAH-RU se donne comme objectif la réalisation de **15 réhabilitations** de logements indignes très dégradés, sécurité/salubrité (**3 propriétaires occupants** (PO) et **12 propriétaires bailleurs** (PB) de logements conventionnés (sortie d'indignité/ très grande dégradation, sécurité/salubrité).

Indicateurs de résultats pour le volet habitat indigne et très dégradé :

- Nombre de signalements et de contacts établis ;
- Nombre de visites réalisées, nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon ;
- Nombre de procédures (le cas échéant) ;
- Nombre de rencontres avec les partenaires sociaux ;
- Nombre de réalisations d'office (le cas échéant) ;
- Nombre de logements réhabilités ;
- Type de travaux réalisés ;
- Montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m² ;
- Nombre de logements subventionnés et caractéristiques (PO/PB, loyer...) ;
- Montants des subventions attribuées et % d'aide ;
- Nombre d'hébergements temporaires ou relogements définitifs réalisés ;
- Localisation des différentes situations ;
- Nombre et localisation des immeubles éligibles au RHI/THIRORI ;
- Nombre d'acquisitions et montant ;
- Montant des reventes et du déficit foncier ;
- Typologie des projets et repreneurs.

3.5. Volet copropriété en difficulté

3.5.1. Descriptif du dispositif

Avec 184 logements, les copropriétés représentent 6% du parc de logements de la commune de La Châtre (29 copropriétés enregistrées fiscalement).

On constate par ailleurs que 72% des copropriétés de la Châtre sont des ensembles de moins de 5 logements. 7 ensembles immobiliers contiennent quant à eux 76% des logements en copropriétés.

Ainsi, il existe un véritable enjeu dans le cadre du futur dispositif à mettre en place des outils d'accompagnement au repérage, à la structuration et aux travaux des petites copropriétés. Le maintien en état, en occupation et la valorisation de ce patrimoine passent par un soutien apporté aux copropriétés et par une attention renforcée aux petites copropriétés non structurées. Aussi, en phase opérationnelle une attention particulière sera portée aux petites copropriétés non structurées et nécessitant un accompagnement renforcé (structuration administrative, inscription au registre des copropriétés, adhésion à un syndic, constitution d'un conseil syndical, élection d'un Président de Syndic...).

En parallèle, une action est prévue pour répondre aux besoins des copropriétés : la rénovation énergétique et thermique des copropriétés répondant aux critères de fragilité ou bénéficiant de l'aide Ma Prime Rénov' Copropriétés. Il s'agit ainsi d'accompagner la réalisation de travaux de rénovation énergétique ambitieux, permettant 35% de gain énergétique après intervention, selon les préconisations d'un audit énergétique.

D'une manière générale, une action principale est prévue pour répondre aux besoins des copropriétés : la **mise en place d'un dispositif de veille** sur l'ensemble des copropriétés à partir du fichier d'immatriculation des copropriétés :

- immatriculation des copropriétés : un travail de communication (envoi de courriers, appels téléphoniques) auprès des syndics bénévoles et des copropriétaires des copropriétés sans syndic sera donc effectué à partir des informations obtenues par les données MAJIC pour permettre une immatriculation de la majorité des copropriétés de la commune.
- suivi et veille sur les copropriétés : un suivi des indicateurs des copropriétés sera mis en place pour suivre les caractéristiques bâties, la gestion, l'occupation, la dynamique du marché immobilier...

Dans ce cadre de la mise en place d'un dispositif de veille, le futur opérateur OPAH-RU aura notamment pour mission d'engager des démarches renforcées auprès de 2 copropriétés identifiées au titre de l'étude pré opérationnelle comme nécessitant une attention particulière au regard notamment de leur potentielle bascule vers une situation de fragilité avérée (taux d'impayés) :

- Résidence Beaufort ;
- Résidence George Sand.

Pour cela, l'opérateur déploiera dans le cadre de son accompagnement des modalités proactives de sensibilisation, communication auprès des syndics de copropriétés et propriétaires, afin d'encourager le passage à l'action (accompagnement au fonctionnement, participation en AG ou en réunion de copropriété,, ateliers thématiques, permanence...).

À noter que dans le cadre des travaux de rénovation énergétique adossés aux aides « Ma Prime Rénov Copropriété », et au regard des enjeux patrimoniaux de La Châtre, une attention particulière sera portée à l'utilisation de matériaux traditionnels et respectueux du patrimoine ancien. Ainsi, le cas échéant au regard de la localisation des projets, les programmes de travaux en matière de rénovation énergétique des copropriétés devront être conçus dans le respect des prescriptions de l'ABF, notamment en ce qui concerne l'impossibilité d'isoler par l'extérieur, au moins sur le domaine public.

L'ensemble des copropriétés peut désormais bénéficier d'une aide pour des projets de rénovation énergétique par l'aide Ma Prime Rénov' Copropriété.

La mission d'AMO des copropriétés au titre de l'aide Ma Prime Renov' Copropriété peut :

- Être réalisée par un Accompagnateur Renov' qualifié au titre des actes A4 A4bis du SARE ;
- Être réalisée par un autre opérateur spécialisé dans le cadre d'un contrat passé directement avec le syndicat des copropriétaires.

3.5.2. Objectifs

Sans objet.

Indicateurs de résultats du volet copropriété :

- Nombre de copropriétés accompagnées ;
- Localisation et typologie (nombre de lots principaux, syndic bénévole/syndic professionnel) ;
- Type d'accompagnement au fonctionnement ;
- Nombre de participation en AG ou en réunion de copropriété ;
- Nombre d'ateliers animés et thématiques ;
- Nombre de copropriétés et syndics reçus en permanence.

3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.6.1 Descriptif du dispositif

Le volet énergie et précarité énergétique, incarné notamment à travers le déploiement des programmes Ma Prime Rénov' Sérénité et Ma Prime Rénov', s'articule directement avec les thématiques transversales du SCoT, PLU et du PLUi en cours d'élaboration à l'échelle de la commune de La Châtre.

Il s'inscrit en prolongement et renforcement des résultats obtenus des actions entreprises par La Châtre et La Communauté de Communes de La Châtre – Sainte-Sévère, le Pays de La Châtre en Berry sur la thématique de la maîtrise énergétique en particulier dans le cadre de l'actuelle OPAH-RR du Pays de La Châtre en Berry, qui va être prorogée jusqu'au 31/12/2024. Il s'articule également très étroitement avec le volet économique et développement territorial de la présente convention d'OPAH-RU, puisque sa mise en œuvre dépend d'un partenariat étroit avec le tissu local des artisans du bâtiment.

Enfin, le volet précarité énergétique vise à créer une offre résidentielle dans l'ancien dont tous les compartiments présentent un confort thermique (d'été et d'hiver) et une maîtrise des consommations optimale.

À noter que le présent volet et sa mise en œuvre devra tenir compte de l'existence sur le territoire du Pays de La Châtre en Berry d'actions de sensibilisation, de repérage et d'accompagnement aux travaux énergétiques au titre de l'actuelle OPAH-RR du Pays de La Châtre en Berry, nécessitant une parfaite articulation des dispositifs et conseils déployés pour massifier le repérage et le traitement des situations concernées.

À noter également, que dans le cadre des travaux de rénovation énergétique adossés aux aides « Ma Prime Rénov' », et au regard des enjeux patrimoniaux de La Châtre, en particulier en centre-ancien, une attention particulière sera portée à l'utilisation de matériaux traditionnels et respectueux du pisé et du patrimoine ancien. Ainsi, le cas échéant au regard de la localisation des projets, les programmes de travaux en matière de rénovation énergétique devront être conçus dans le respect des prescriptions de l'ABF, notamment en ce qui concerne l'impossibilité d'isoler par l'extérieur, au moins sur le domaine public.

Les trois principales actions prévues pour répondre au volet « énergie » sont :

- le **repérage des situations de précarité énergétique**. Le dispositif reposera sur des échanges d'informations et transmission de contacts, en particulier avec :
 - les services du Département chargés de la gestion du fonds de solidarité logement, en vue notamment d'identifier des ménages mobilisant le FSL énergie ;
 - le CCAS pour identifier des ménages en situation de précarité énergétique.
- l'**accompagnement technique, administratif et financier** des projets de rénovation de propriétaires occupants modestes et très modestes et également bailleurs (avec exigence de gain de performance énergétique, dont accompagnement par la mission de suivi-animation du déploiement local du dispositif Ma Prime Rénov' Sérénité). Le dispositif proposera aux propriétaires une visite technique suivie d'un rapport proposera plusieurs scénarii de travaux, dans le but de pousser la performance énergétique du projet au maximum. Ils seront accompagnés de scénarii financiers afin de calibrer les plans de financements les plus adaptés en fonction des ressources des propriétaires.
- les **aides financières** :
 - En matière projets éligibles aux aides l'ANAH, les **aides financières** mobilisables sont les suivantes :
 - Amélioration des logements de **propriétaires occupants** avec **exigence de gain de performance énergétique** ;
 - Amélioration des logements de **propriétaires bailleurs** avec **exigence de gain de performance énergétique**.

La Commune de La Châtre abondera les aides de l'Anah en matière d'accompagnement aux travaux pour la réalisation de logements conventionnés, à hauteur de 5% du montant des travaux réalisés pour les projets propriétaires occupants et de 15% dans le cadre de projets locatifs conventionnés, sur la base des règlements d'intervention préalablement définis et des plafonds de travaux de référence déterminés.

Un travail étroit avec l'ensemble des acteurs locaux sera nécessaire pour obtenir une évaluation de qualité. L'estimation des ménages touchés par ce phénomène pourra se faire à partir de données sociales (données cartographiées élaborées par l'Anah à partir des fichiers Filocom, exploitation des fichiers CAF, des données des commissions DALO, des informations délivrées par les service sociaux) ou de données relatives à la consommation énergétique (l'exploitation des fichiers FSL et FSE sur les impayés, les retours de terrain des fournisseurs d'énergie et de fluides, les exploitations d'arrêtés d'insalubrité ...).

3.6.2 Objectifs

Sur les 5 ans, l'OPAH-RU permettra de financer les projets de rénovation énergétique de 15 logements répartis de la manière suivante :

- **7 Propriétaires Occupants ;**
- **3 Propriétaires Bailleurs .**

Indicateurs de résultat du volet énergie :

- Nombre de signalements et de contacts établis ;
- Nombre de visites réalisées ;
- Nombre et fréquence des temps de suivi et de pilotage du volet énergie avec le programme Mon Accompagnateur Rénov ;
- Nombre de projets abandonnés et causes ;
- Nombre de logements subventionnés et caractéristiques (loyer, maison, appartement, année de construction...);
- Localisation ;
- Typologie des ménages : composition familiale, statut des propriétaires, plafonds de ressource ;
- Gain énergétique : nombre de logements classés par gain énergétique, montant moyen des travaux éligibles, étiquettes énergétiques, économie d'émission de gaz à effet de serre ;
- Montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m²;
- Montant et % des aides attribuées.

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

3.7.1 Descriptif du dispositif

Au-delà des enjeux liés au vieillissement de la population et à l'amélioration des conditions de vie des personnes porteuses de handicap, les enjeux d'accueil de population de La Châtre au sein du bassin de vie et de l'espace régional, invitent à tirer parti de l'atout que constitue la proximité des services, des commerces, des lieux de vie et d'animation.

Moins mobiles, plus tributaires de ces services, les personnes âgées et/ou porteuses de handicap sont une clientèle particulièrement concernée par les atouts du cœur de ville, à condition que s'y développe une offre accessible et désirable.

L'étude pré-opérationnelle a mis fortement en avant les enjeux de maintien à domicile des personnes les plus âgées (33% des propriétaires occupants ont + 70ans), et la nécessité d'inclure des approches d'adaptation dans l'offre nouvelle pour faciliter le cas échéant des relocalisations en cœur de ville.

L'ensemble de ce volet est traité dans le cadre du PIG Départemental (Programme d'Intérêt Général en faveur des personnes âgées ou handicapées). dans le cadre d'une articulation fine, suivie et haute-fréquence entre les opérateurs OPAH-RU et PIG.

3.7.2 Objectifs

Sans objet – Traité dans le cadre du PIG Départemental de l'Indre.

Indicateurs de résultats pour le volet autonomie :

Sans objet – Traité dans le cadre du PIG Départemental de l'Indre.

3.8 Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

Au-delà des dimensions de repérage des situations d'indignité et ou de précarité énergétique, le volet social de l'OPAH-RU de La Châtre répond notamment à trois impératifs : le maintien des populations fragiles qui se trouvent en cœur de ville par l'apport de solutions sur mesure, la crédibilité des montages de projet en matière de financement du reste à charge, mais aussi, la recherche de mixité et d'équilibre de peuplement, en particulier par la facilitation de l'installation de familles et de propriétaires occupants.

Le volet social doit donc permettre de guider l'intervention de l'OPAH-RU de La Châtre vers les personnes les plus fragiles, mais également d'apporter des solutions sur mesure menant à des réalisations effectives au-delà de l'étape de l'agrément.

Cette logique se manifestera au travers de quatre principales actions :

- Un partenariat avec les acteurs au contact des publics fragiles, au premier rang desquels le Département de l'Indre, le CCAS du territoire, complété par une communication d'opération prenant en considération les publics fragiles. Cette communication permettra notamment d'activer un potentiel identifié de ménages à faibles ressources mais en capacité de mener à bien une opération d'acquisition amélioration de résidence principale.
- Un suivi-animation prenant en considération les paramètres techniques, économiques, mais également en termes d'aide à la prise de décision. Cet accompagnement inclura en fonction des situations rencontrées notamment :
 - visites à domicile et aide au choix du bon scénario patrimonial / architectural / financier ;
 - dessin des projets pour confirmer leur validité architecturale, technique et financière lorsque cela sera nécessaire ;
 - faisabilité règlementaire des projets en amont du travail du service instructeur du droit des sols et en relation avec eux et le service de l'UDAP (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine) ;
 - accompagnement des porteurs de projets dans la mise en vente ou mise en location des biens,
 - aide aux porteurs de projet pour la mobilisation et le recours au prêt avance rénovation (ou prêt Avance mutation) consenti par un établissement de crédit, un établissement financier ou une société de tiers-financement.
- Une « ingénierie du reste à charge » exploitant pleinement toutes les ressources patrimoniales activables. Cette ingénierie pourra se déployer en complément de recours externes à préciser.
- En complément, le dispositif de suivi-animation de l'OPAH-RU intégrera la capacité à organiser le relogement temporaire ou définitif les locataires ou propriétaires occupants et les locataires de logements indignes lorsque les travaux dans le logement ou la nature de la transformation effectuée ne permettront pas le maintien dans les lieux durant les travaux ou à l'issue des travaux, ainsi que l'accompagnement social de ces relogements.

3.8.2 Objectifs

Les objectifs sont inscrits dans les autres volets en corrélation (énergie, lutte habitat indigne).

Indicateurs de résultats du volet social :

- Nombre et caractéristiques des ménages accompagnés dans le cadre des projets subventionnés ;
- Nombre et montant d'aides complémentaires spécifiques mobilisées (recours externes potentiels à préciser) ;
- Nombre de ménages relogés ;
- Nombre de ménages orientés vers les partenaires sociaux ;
- Questionnaire de satisfaction auprès de chaque ménage accompagné.

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Descriptif du dispositif

Le volet patrimonial et environnemental de l'OPAH-RU s'articule directement avec l'ensemble des composantes du projet d'attractivité territoriale exprimé à travers le SCoT, le PLU et PLUi et le PLUi en cours d'élaboration.

Au **plan patrimonial**, ce volet transversal de l'OPAH-RU de La Châtre permet à l'ensemble du travail engagé sur l'accueil de population, la qualification de l'offre immobilière et la résorption de la vacance de faire du patrimoine de La Châtre dans son ensemble un patrimoine vivant. Il permet aussi de relier chaque opération de l'OPAH-RU à une dimension patrimoniale, manifestée, au-delà des dispositifs financiers, par une attention forte portée à la sensibilisation des porteurs de projets. Le volet patrimonial garantit une mise en valeur d'éléments identitaires qui font le cadre de vie de La Châtre et notamment de son cœur de ville.

Au **plan environnemental**, les conditions imparties pour l'obtention de l'ensemble des financements à composante Anah et la Commune de La Châtre permettront un gain de performance énergétique et donc une diminution des dépenses énergétiques pour des projets d'immeubles comme pour des projets de logements.

Chaque intervention de l'OPAH-RU concourra à la préservation et la mise en valeur du patrimoine tout en étant soumise à des dispositions assurant la cohérence et la pertinence des interventions techniques et architecturales, en lien étroit avec les services des Architectes des Bâtiments de France.

Le dispositif du volet patrimonial et environnemental repose sur :

1. une **ingénierie de projet** en capacité d'insuffler une réflexion architecturale, patrimoniale et environnementale à l'amont dans chaque projet, en préalable au travail de recherche d'éligibilité ;
2. un **partenariat étroit avec l'UDAP**, qui sera facilité par une logique de suivi-animation marquée par une ingénierie de conception « le projet d'abord », permettant d'instaurer un dialogue à des phases de projets où les orientations restent ouvertes et les amendements possibles, et donc à même d'engager un dialogue en amont avec l'UDAP, avant d'approfondir les options de projet ;
3. la mobilisation le cas échéant des **dispositifs fiscaux Monuments Historiques** s'ils peuvent être mis en œuvre (Malraux notamment).
- 4.

3.9.2 Objectifs

(En lien avec le volet urbain)

Interventions en soutien de scénarios de réhabilitation non éligibles aux aides de l'Anah :

- **20 façades ravalées (dont toitures) en 5 ans** à l'échelle du cœur de ville, avec les aides communales (règlement d'intervention en cours d'élaboration ; celui-ci intègrera notamment que les deux premières années seront consacrées au ravalement de façades et vitrines, uniquement donc sur les bâtiments comprenant un local commercial. Puis les années suivantes, le dispositif sera ouvert de l'aide aux façades des locaux d'habitation).

Indicateurs de résultats pour le volet patrimonial :

- Nombre de façades rénovées.

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

Le volet économique et développement territorial de l'OPAH-RU concerne de manière transversale l'ensemble des actions entreprises à l'échelle de la commune de La Châtre en matière d'attractivité et de revitalisation. Il s'articule plus particulièrement avec l'ORT à venir dans le cadre du dispositif « *Petites Villes de Demain* ».

Les principales actions prévues sont :

1. **l'accueil de propriétaires occupants** contribuant à la mixité d'occupation et à la chalandise de La Châtre, avec la mise en œuvre d'un dispositif d'amélioration de l'attractivité des logements qui permettra notamment d'attirer une nouvelle population sur le territoire de La Châtre et à l'échelle de son cœur de ville en particulier au service d'une attractivité économique renforcée ;
2. un **soutien à la résorption de vacance et de production d'offre nouvelle**, pour maintenir et accroître une population constituant la chalandise naturelle des commerces du cœur de ville ;
3. l'alimentation d'une **dynamique d'attractivité** du cœur de ville de La Châtre, au travers d'actions de réoccupation des linéaires commerciaux et de la mise en valeur des locaux commerciaux.

3.10.2 Objectifs

Les objectifs sur 5 ans sont :

- Accueil de nouveaux ménages (occupants de logements vacants + occupants de nouveaux logements créés – notamment en combles- dans des immeubles existants - dans le cadre des opérations d'îlot et d'immeubles).

Indicateurs de résultat du volet économique et développement territorial :

- Implantation de locaux commerciaux et d'activités de services ;
- Incidences économiques sur la filière BTP : montant des travaux et provenance géographique des entreprises.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à **30** logements minimum, répartis comme suit :

- **15 logements occupés** par leur **propriétaire** ;
- **15 logements locatifs** appartenant à des **baillleurs privés**.

A ces 30 logements, s'ajoutent au cours des 5 ans de l'OPAH-RU, la rénovation de 20 façades à l'échelle du cœur de ville de La Châtre et 10 logements aidés dans le cadre de la mise en place d'une prime « résorption de la vacance ».

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

Les objectifs globaux sont évalués à **30** logements minimum, répartis comme suit :

- **15 logements occupés** par leur **propriétaire** ;
- **15 logements locatifs** appartenant à des **baillleurs privés**.

Objectifs de réalisation de la convention

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

	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
Nombre de logements PO*	2	2	3	4	4	15
Dont LHI et TD*	0	0	1	1	1	3
Dont Ma Prime Rénov' Sérénité*	2	2	2	3	3	12
Dont autonomie*	0	0	0	0	0	0
Nombre de logements PB*	2	2	4	3	4	15
Dont LHI et TD*	1	2	3	3	3	12
Dont travaux de rénovation énergétique globale	1	0	1	0	1	3
Nombre de logements Ma Prime Rénov' Copropriété*	0	0	0	0	0	0
Dont autres Copropriétés						
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages						
Dont loyer intermédiaire Loc'1						
Dont loyer conventionné social Loc'2						
Dont loyer conventionné très social Loc'3						

* Ces champs devront être renseignés dans contrat Anah

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 **618 294 €** dont 515 319 € d'aides aux travaux et 102 975 € d'aides à l'ingénierie, selon l'échéancier suivant :

		2024 (12 mois)	2025 (12 mois)	2026 (12 mois)	2027 (12 mois)	2028 (12 mois)	Total	
AE prévisionnels	Montant moyen sub. constatés	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	
dont aides aux travaux		63 168,00 €	63 168,00 €	125 668,00 €	123 126,00 €	140 189,00 €	515 319,00 €	
PO	LHI et Travaux Lourds	28 374,00 €	0,00 €	0,00 €	28 374,00 €	28 374,00 €	28 374,00 €	85 122,00 €
		Objectifs	0	0	1	1	1	3
	Ma Prime Rénov' Sérénité	14 521,00 €	29 042,00 €	29 042,00 €	29 042,00 €	43 563,00 €	43 563,00 €	174 252,00 €
		Objectifs	2	2	2	3	3	12
PB	LHI et Travaux Lourds	17 063,00 €	17 063,00 €	34 126,00 €	51 189,00 €	51 189,00 €	51 189,00 €	204 756,00 €
		Objectifs	1	2	3	3	3	12
	Ma Prime Rénov' Sérénité	17 063,00 €	17 063,00 €	0,00 €	17 063,00 €	0,00 €	17 063,00 €	51 189,00 €
		Objectifs	1	0	1	0	1	3
dont aides à l'ingénierie part fixe		16 275,00 €	16 275,00 €	16 275,00 €	16 275,00 €	16 275,00 €	81 375,00 €	
dont aides à l'ingénierie part variable		2 640,00 €	2 880,00 €	5 160,00 €	5 160,00 €	5 760,00 €	21 600,00 €	
TOTAL		82 083,00 €	82 323,00 €	147 103,00 €	144 561,00 €	162 224,00 €	618 294,00 €	

Détail part variable Ingénierie Anah

PO	LHI et Travaux Lourds	840,00 €	0,00 €	0,00 €	840,00 €	840,00 €	840,00 €	2 520 ,00 €
		Objectifs	0	0	1	1	1	3
	Ma Prime Rénov' Sérénité	600,00 €	1 200,00 €	1 200,00 €	1 200,00 €	1 800,00 €	1 800,00 €	7 200,00 €
		Objectifs	2	2	2	3	3	12
PB	LHI et Travaux Lourds	840,00 €	840,00 €	1 680,00 €	2 520,00 €	2 520,00 €	2 520,00 €	10 080,00 €
		Objectifs	1	2	3	3	3	12
	Ma Prime Rénov' Sérénité	600,00 €	600,00 €	0,00 €	600,00 €	0,00 €	600,00 €	1 800,00 €
		Objectifs	1	0	1	0	1	3

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

La Commune de La Châtre est Maître d'Ouvrage. À ce titre, elle intervient en appui des aides aux travaux de l'Anah et porte le volet « ingénierie » de l'OPAH-RU (et donc le suivi-animation).

5.2.1 Règles d'application

Bénéficiaires	Types de travaux	Aide communale (uniquement sur le périmètre OPAH-RU)	Base Anah pour mémoire
Propriétaires occupants & accédants sous conditions de ressources	Travaux Lourds	5% des travaux Plafond de travaux 50 000 €	50% des travaux Plafond travaux : 50 000 €
	Travaux de rénovation énergétique globale	5% des travaux Plafond de travaux 35 000 €	Jusqu'à 50% des travaux Plafond travaux : 35 000 €
Propriétaires bailleurs pour projet de réhabilitation globale de logements à conventionner	Travaux Lourds	15% des travaux Plafond de travaux 80 000 €	35% des travaux Plafond de travaux : 1 000€/m ²
	Travaux de rénovation énergétique globale	15% des travaux Plafond de travaux 60 000 €	25% des travaux Plafond de travaux : 750€/m ²
Tous propriétaires	Prime sortie de vacance	4 000 € si réhabilitation globale	
	Travaux de ravalement de façade éligibles	25% des travaux Plafond travaux 20 000 €	

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **399 275 €**, dont 339 500 € d'aides aux travaux et 59 775 € d'aides à l'ingénierie, selon l'échéancier suivant :

Commune de La Châtre		2024 (12 mois)	2025 (12 mois)	2026 (12 mois)	2027 (12 mois)	2028 (12 mois)	Total	
AE prévisionnels	Montant moyen subventions constatés	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	
dont aides aux travaux		48 500,00 €	55 500,00 €	79 000,00 €	71 750,00 €	84 750,00 €	339 500,00 €	
PO	LHI et Travaux Lourds	2 500,00 €	0,00 €	0,00 €	2 500,00 €	2 500,00 €	2 500,00 €	7 500,00 €
		Objectifs	0	0	1	1	1	3
	Ma Prime Rénov'Sérénité	1 750,00 €	3 500,00 €	3 500,00 €	3 500,00 €	5 250,00 €	5 250,00 €	21 000,00 €
		Objectifs	2	2	2	3	3	12
PB	LHI et Travaux Lourds	12 000,00 €	12 000,00 €	24 000,00 €	36 000,00 €	36 000,00 €	36 000,00 €	144 000,00 €
		Objectifs	1	2	3	3	3	12
	Ma Prime Rénov'Sérénité	9 000,00 €	9 000,00 €	0,00 €	9 000,00 €	0,00 €	9 000,00 €	27 000,00 €
		Objectifs	1	0	1	0	1	3
PO ou PB	Prime Vacance	4 000,00 €	4 000,00 €	8 000,00 €	8 000,00 €	8 000,00 €	12 000,00 €	40 000,00 €
		Objectifs	1	2	2	2	3	10
	Ravalement de façades	5 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €	100 000,00 €
		Objectifs	4	4	4	4	4	20
dont aides à l'ingénierie **		13 635,00 €	13 395,00 €	11 115,00 €	11 115,00 €	10 515,00 €	59 775,00 €	
TOTAL		62 135,00 €	68 895,00 €	90 115,00 €	82 865,00 €	95 265,00 €	399 275,00 €	

* L'aide à l'ingénierie est calculée après déduction de l'aide part fixe + parts variables accordée par l'Anah.

** L'aide à l'ingénierie Anah n'intègre pas les montants induits par la réalisation des 2 études de faisabilité/calibrage CNLHI. D'un montant global estimé à 24 000 € HT et sous réserve de validation par la CNLHI, ces 2 études pourront faire l'objet d'une prise en charge pour 50% du montant €HT, le reste à charge étant à impacter sur le budget prévisionnel de la Collectivité (50% de la base de calcul € TTC) – Cf Annexe 2

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 6 – Conduite de l'opération

6.1. Pilotage de l'opération

6.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La Commune de La Châtre sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution des différents volets du suivi-animation.

Ce pilotage sera exercé en lien étroit avec les instances de la Communauté de Communes de la Châtre – Sainte-Sévère pour, notamment, apprécier les éléments de résultats obtenus et apprécier l'impact de l'OPAH-RU au regard des objectifs du SCoT et du PLUi à venir, notamment en matière de production d'offre de logements en intensification et du dispositif « *Petites Villes de Demain* » en matière d'attractivité et de revitalisation du cœur de ville concerné.

6.1.2. Instances de pilotage

Les comités ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats.

Le pilotage est assuré par la Commune de La Châtre, maître d'ouvrage de l'opération. Deux comités seront mis en place : un comité de pilotage stratégique et un comité technique.

Le **comité de pilotage** sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il se réunira au moins une fois par an. Il sera composé de :

- La Commune de La Châtre : Maire, Adjoint à l'urbanisme et techniciens
- La Communauté de Communes de La Châtre – Sainte-Sévère : Président, Vice-Président à l'habitat et techniciens
- Anah ;
- DDT 36 ;
- ARS ;
- Département de l'Indre ;
- Autres partenaires financiers de l'opération, signataires ou non de la présente convention ;
- L'opérateur du PIG départemental ;
- L'animateur en Régie (Pays de La Châtre en Berry) de l'OPAH-RR ;
- Partenaires et prestataires de suivi-animation.

Le **comité technique** sera chargé de la conduite opérationnelle. Il se réunira tous les 6 mois pour un point complet sur les actions engagées, le déploiement dans le temps des différents volets de la présente convention et le suivi des projets engagés et des consommations des dotations financières, en traitant à la fois des réalisations effectives et des réalisations à anticiper. Il sera composé de :

- La Commune de La Châtre : Service Urbanisme, et Chef de projets PVD, autres services selon ordre du jour ;
- La Communauté de Communes de La Châtre – Sainte-Sévère : Service habitat, autres services selon ordre du jour ;
- Anah ;
- DDT 36.

Le comité pourra intégrer d'autres partenaires en fonction des sujets mis à l'ordre du jour.

Des commissions de suivi spécifiques pourront être mises en place si nécessaire, notamment :

- Sur les questions de renouvellement urbain (insalubrité, relogement, accompagnement social...) en intégrant en tant que de besoin le CCAS, l'ARS, France Service... ;
- Sur le pilotage des campagnes de ravalement de façades, en intégrant également en tant que de besoin l'UDAP, les instructeurs du droit des sols, les fédérations du bâtiment, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, ... ;
- Sur le sujet de l'identification et du repérage des petites copropriétés ;
- Sur le pilotage des actions foncières privées (cessions de foncier, constructions neuves sur parcelles déjà bâties...) en intégrant également en tant que de besoin les instructeurs du droit des sols.

6.2. Suivi-animation de l'opération

6.2.1. Équipe de suivi-animation

Globalement, le suivi-animation mis en place s'attachera à faire prévaloir, dans la communication d'opération comme dans les modalités d'accompagnement des ménages porteurs de projets, une logique « **le projet d'abord** ». L'attention portée à la nature des projets, à leur adéquation avec les besoins des ménages (pour les propriétaires occupants) et du territoire (pour les propriétaires bailleurs), mais aussi à leur crédibilité technique et économique précèdera le travail administratif sur l'éligibilité et sur l'accès aux aides :

- Pour aborder la question de l'accompagnement de projets le plus à l'amont possible, lorsqu'il est encore temps d'apporter des inflexions si nécessaires ;
- Pour concourir à limiter le nombre d'abandons de projets après agrément et faciliter, par la validité programmatique, technique et économique des projets, leur mise en œuvre rapide ;
- Pour faciliter la meilleure orientation possible des porteurs de projets vers un accompagnement multidimensionnel et sur mesure.

En réponse aux éléments de diagnostic portés à l'amont, la présente convention déploie des outils pour faire émerger, accompagner et orienter de multiples scénarios de projets ayant pour point commun, dans leur diversité, de concourir :

- À l'accueil de populations nouvelles à l'échelle de la Commune de La Châtre ;
- Au maintien dans des conditions enviables des populations déjà présentes ;
- À la remise à niveau technique, thermique, et en matière d'agrément du parc de logements existants,
- À la valorisation du patrimoine de La Châtre dans ses composantes exceptionnelles comme dans ses composantes diffuses et vernaculaires.

Dans cette logique, l'équipe de suivi-animation associera des capacités de natures différentes.

Comme indiqué au chapitre premier de la présente convention, les différents volets d'action de l'OPAH-RU de La Châtre se structurent en 2 logiques d'intervention, qui appellent des compétences d'ingénierie différentes, mais étroitement articulées.

A / La communication et l'animation générale de l'opération ;

- **B/ Le cœur du dispositif OPAH-RU** focalise le financement sur les ménages qui en ont le plus besoin, rend possible des projets qui ne se réaliseraient pas sans financement, et apporte une contribution majeure au changement d'image de la commune. Ce cœur de dispositif se décompose lui-même en 2 « blocs » de suivi-animation » :
 - **L'accompagnement des scénarios de projets aidés par l'Anah**, avec des abondements de la Commune de La Châtre (PO modestes et très modestes, PB qui conventionnent).
 - **L'accompagnement des scénarios de projets non aidés par l'Anah**, mais concernés par un système d'aide complémentaire (ravalements de façades, dont le règlement d'intervention est en phase de consolidation auprès du Service Urbanisme de la Commune de La Châtre, Prime résorption de la Vacance) *scénarios dits « Programme aides complémentaires »*.

Les faits générateurs du paiement de la part variable seront fixés dans les documents contractuels liant la collectivité à l'opérateur tiers ; ils feront l'objet d'un accord préalable entre la collectivité et la délégation locale de l'Anah.

Dans le cadre du suivi-animation de l'OPAH-RU, le futur prestataire sera encouragé à conduire l'ensemble des démarches nécessaires à l'obtention de l'agrément Mon Accompagnateur Rénov' conformément à l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat. Par ailleurs, il est rappelé que les missions de suivi-animation seront menées conformément à l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat.

6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les 2 logiques d'intervention présentées ci-dessus et les catégories de compétence qu'elles appellent peuvent se détailler comme suit, en totale articulation avec le déploiement du service de conseil aux particuliers proposé par le Pays de La Châtre en Berry au titre de l'animation en régie de l'OPAH-RR et l'opération du PIG départemental.

La mise en œuvre du dispositif OPAH-RU nécessite, ainsi une vigilance particulière et des efforts de communication et de coordination de la part de l'ensemble des partenaires du dispositif Habitat de La Châtre.

6.2.2.1 Volet A / La communication et l'animation de l'opération OPAH-RU

L'équipe de suivi-animation OPAH assurera les missions suivantes :

Communication

Le volet Communication de l'OPAH-RU de La Châtre devra s'articuler, le cas échéant, avec le service de conseil aux particuliers proposé par le Pays de La Châtre en Berry au titre de l'animation en régie de l'OPAH-RR et l'opération du PIG départemental.

La proposition des stratégies, l'organisation des événements et la réalisation des supports seront proposées par les opérateurs, en lien les uns avec les autres, à la commune de La Châtre lors de temps de rencontre dédiés. Le service Urbanisme de La Châtre assurera la coordination des contenus et, en lien avec le service Communication de La Châtre, proposera un cadre graphique permettant une lisibilité unifiée des différentes propositions d'accompagnement du dispositif Habitat.

Information

Le 1^{er} accueil des porteurs de projets de La Châtre sera réalisé par l'opérateur OPAH-RU sous la forme de permanences téléphoniques (numéro de téléphone spécifique dédié à l'information et à l'accueil des porteurs de projets) et physiques (permanences en vis-à-vis pour recevoir, conseiller et accompagner les porteurs de projets), courriel et à l'occasion d'événements et d'animations. Cet accueil inclut l'information de l'ensemble des particuliers et professionnels sur les aides et accompagnements disponibles.

En tout état de cause l'ensemble des missions de communication et d'animation s'effectuera en totale articulation avec les actions portées par le service de conseil aux particuliers proposé en régie au titre de l'OPAH-RR du Pays de La Châtre en Berry et l'opération du PIG départemental.

Ce volet appelle notamment des compétences en matière de communication, d'animation, d'organisation d'événements, de reporting.

6.2.2.2 Volet B / Missions de suivi-animation « classiques » : appui technique et administratif au montage de projets de réhabilitation et de requalification aidés.

L'équipe de suivi-animation assurera les missions suivantes dans une démarche pro-active au contact des habitants et porteurs de projets :

- Diagnostic : diagnostic technique ; diagnostic social et juridique ; diagnostic de gestion en cas de copropriété ; proposition de stratégies et des outils adaptés.
- Accompagnement sanitaire et social des ménages : accompagnement social ; accompagnement renforcé dans le cas d'arrêt d'insalubrité ; hébergement et relogement.
- Accompagnement des copropriétés, de leurs syndicats et de leurs instances. En particulier, pour les petites copropriétés à syndic non professionnel, accompagnement à la prise de décision et à la programmation des travaux, appui et conseils sur les règles de convocation d'AG et de vote pour les travaux en parties communes, accompagnement à l'inscription obligatoire sur le registre d'immatriculation des copropriétés etc...).
- Aide à la décision : AMO technique au propriétaire ; assistance administrative et financière ; assistance à l'autorité publique.
- Réalisation des études de calibrage dans le cadre du volet de recyclage foncier puis, le cas échéant, pour les immeubles faisant l'objet d'une procédure, assistance à la Commune de La Châtre et à ses partenaires pour :
 - La préparation et la conduite des procédures (ORI, état manifeste d'abandon avec DUP simplifiée...).
 - La définition des projets de restauration.
 - La recherche de porteurs de projets après transfert de la maîtrise foncière.
 - Le relogement provisoire ou définitif des occupants.
 - Le montage des dossiers de financement.
- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération.

La mise en œuvre des programmes, « Ma Prime Rénov' Sérénité » et « Ma Prime Rénov' Copropriété » au sein de l'OPAH ne sera pas dévolue à l'équipe de suivi-animation.

L'opérateur OPAH-RU assurera la gestion des bases de données opérationnelles relatives à ses dossiers. Un tableau informatique sera produit à cet effet chaque semaine par l'opérateur à destination de la Commune de La Châtre permettant d'alimenter une vue d'ensemble des parcours accompagnés par le dispositif au regard notamment de l'articulation avec le service de conseil aux particuliers proposé en régie au titre de l'OPAH-RR du Pays de La Châtre en Berry et l'opération du PIG départemental.

À cette fin, des temps d'échanges et de transmission d'informations entre l'opérateur d'OPAH-RU, le Pays de La Châtre en Berry au titre de l'animation en régie de l'OPAH-RR et l'opérateur du PIG départemental et la Commune de La Châtre, auront lieu sur un rythme régulier (au moins une fois par mois).

Ce volet appelle notamment des compétences techniques, sociales, administratives et juridiques.

6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Sous la responsabilité du service Urbanisme de la Commune de La Châtre, l'équipe de suivi-animation veillera à assurer une coordination opérationnelle avec l'ensemble des partenaires, notamment avec :

- les services compétents de la Commune, de la Communauté de Communes, du Département de l'Indre, de l'Anah,
- les services instructeurs des demandes de subventions,
- les acteurs du secteur social,
- les autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques (ADEME, CAF..),
- les instructeurs ADS / ABF,
- les professionnels de l'immobilier (notaires, artisans et fédé du bâtiment...),
- le Pays de La Châtre en Berry au titre de l'animation en régie de l'OPAH-RR,
- l'opérateur du PIG départemental.

6.3. Évaluation et suivi des actions engagées

6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

Plus globalement, au début de chaque année au regard de la date d'anniversaire de la signature de la présente convention, et en articulation avec les contenus de l'étude pré-opérationnelle, les impacts de l'OPAH-RU seront appréciés au regard de :

- L'évolution du nombre de résidences principales (MAJIC3 année n-1).
- L'évolution du nombre de logements vacants (MAJIC3 année n-1).
- L'évolution de la part des propriétaires occupants (MAJIC3 année n-1).
- Le nombre de transactions (DVF année n-1).

6.3.2. Bilans et évaluation finale

Évaluation de la mission d'animation :

L'équipe de suivi-animation présentera en comité technique le bilan exhaustif du travail d'animation permettant de mesurer :

- L'efficacité des circuits de repérage.
- Le respect du plan de communication.
- L'avancement des plans d'actions spécifiques, le cas échéant
- Le respect des engagements prévus avec chaque partenaire et des échanges qui ont eu lieu depuis le comité technique précédent.
- Le suivi en continu.

Le suivi de l'OPAH-RU sera fait via un tableau de bord tenu par l'équipe de suivi-animation et permettra notamment:

- D'identifier chaque famille repérée ;
- De distinguer les propriétaires occupants très modestes et modestes ;
- D'analyser la performance des travaux (le cas échéant) ;
- D'identifier les dossiers pour lesquels les travaux de maintien à domicile et de précarité énergétique sont couplés ;
- D'identifier les dossiers non aboutis et les motifs ;
- D'identifier le recours aux prêts sociaux ;
- D'identifier le recours à l'avantage fiscal Denormandie pour la partie des bénéficiaires qui pourra être identifiée ;
- ...

Ce tableau de bord sera transmis mensuellement à la Commune de La Châtre, et aux membres du comité technique, préalablement à chacune des réunions.

Sur alerte de l'équipe de suivi-animation, la Commune de La Châtre informera également les membres du comité technique dès que le niveau de repérage d'une catégorie de porteurs de projets couvre 90 % de la ligne correspondante du programme. Cette alerte permettra aux membres du comité technique de se concerter avant la prochaine réunion et d'envisager ainsi un basculement financier entre les catégories de familles, d'apprécier l'opportunité d'un abondement financier sur le programme ou celui de financer des projets hors OPAH.

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

Bilan annuel

Le bilan annuel sera présenté chaque année en comité de pilotage par le maître d'ouvrage, au plus tard deux mois après la fin de l'année N (avec pour référence la date anniversaire de la signature de la présente convention). Il sera préparé par l'équipe de suivi-animation et soumis à la validation préalable de la Commune de La Châtre.

Un document sera remis préalablement aux membres du comité et traitera à notamment des points suivants :

- Le rappel des objectifs de l'opération en nombre et en financement ;
- L'avancement du programme par objectif ;
- La proposition d'un nouveau plan de communication annuel ;
- La proposition des réajustements qui s'avèrent nécessaires ;
- La description précise des motifs d'échec par type de frein (financier, technique, familiaux...), le nombre de situations concernées par chaque type et des propositions d'actions pour réduire les facteurs d'échec ;
- ...

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans technique, administratif et financier, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention. L'équipe de suivi-animation contribuera, en ce qui la concerne, à ces propositions.

Bilan final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage en fin de mission, dans un délai de deux mois après l'échéance de l'OPAH-RU. Ce rapport devra permettre notamment :

- De regrouper les bilans annuels et en présenter une synthèse ;
- D'analyser l'impact du programme (performance énergétique, emploi, impact environnemental, impact social...) ;
- De mesurer et analyser les écarts entre l'ambition du programme et le bilan final, en indiquant les moyens mis en œuvre tout au long du programme pour que cet écart soit le plus faible possible ;
- D'analyser le comportement des entreprises (partenariat, acteurs du repérage, maîtrise des coûts, embauches ou maintien des emplois, etc.) ;
- De présenter un bilan des actions d'accompagnement engagées ;
- Éclairer sur les choix à faire par les élus et l'Anah pour une poursuite des actions ;
- ...

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

Chapitre VI – Communication.

Article 7 - Communication

7.1. Règles relatives à l'Agence Nationale de l'Habitat

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. 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-RU.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (**0 808 800 700**) 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'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah. Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique.

Le cas échéant, 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 chargé du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération. Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation 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, libres de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

Toute publication sera soumise à validation préalable de la délégation locale de l'Anah. Par ailleurs, un plan de communication annuel sera établi, et transmis à la délégation locale de l'Anah.

7.2 Règles relatives aux autres partenaires

Des dispositions complémentaires seront déterminées avec chacun des partenaires de l'opération et particulièrement la Commune de La Châtre.

Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.

Article 8 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du jj/mm/aa (date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire) au jj/mm/aa.

Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 10 – Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, au porteur associé du programme SARE, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Le délégué de l'Anah dans le département est chargé de l'intégration des informations de la convention dans Contrat Anah.

Fait en xx exemplaires à xx, le xx

Pour le maître d'ouvrage,

Pour l'État,
Pour l'Agence nationale de l'habitat,

Pour la Communauté de Communes de La Châtre – Sainte-Sévère

ANNEXES

Annexe 1. Récapitulatif des projets accompagnés (à la date de conclusion de la convention)

Les objectifs globaux sont évalués à **30** minimum (hors projets façades et primes « résorption de la vacance »), répartis comme suit :

Nature aides	Publics cibles	Leviers	Nature des travaux	Nombre de logements concernés
Aides Anah	Propriétaire occupant	Energie	Projet de travaux de rénovation énergétique globale	12
		Habitat indigne/très dégradé	Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	3
	Propriétaire Bailleur	Rénovation énergétique	Rénovation énergétique	3
		Travaux lourds	Habitat indigne/très dégradé, Sécurité/salubrité	12
Aides hors Anah	Propriétaires occupants et bailleurs	Prime résorption de la vacance		10
		Prime Ravalement de façade		20
Etudes volet foncier RU	Etudes de faisabilité/calibrage RU à l'échelle de 2 adresses stratégiques			

Annexe 2. Tableau des engagements et de suivi des objectifs

Projets accompagnés				Nombre de Projets			COUTS D'OPERATION		PLAN DE FINANCEMENT			
									Anah et Ma Prime Rénov' Sérénité		LA CHATRE	
OPAH-RU LA CHATRE COÛTS GLOBAUX 5 ANS				Nature d'opération			Aides aux travaux	Ingénierie TTC	Aides aux travaux	Ingénierie	Aides aux travaux	Ingénierie TTC
							854 819,00 €	177 150,00 €	515 319,00 €	102 975,00 €	339 500,00 €	74 175,00 €*
OPAH-RU LA CHATRE	PROJETS ÉLIGIBLES AUX AIDES DE L'ANAH	Propriétaires occupants	Dossiers Propriétaires Occupants Energie	12	15	30	714 819,00 €	162 150,00 €	515 319,00 €	102 375,00 €	199 500,00 €	59 775,00 €
			Dossiers Propriétaires Occupants dégradation et habitat indigne	3								
		Propriétaires bailleurs	Dossiers Propriétaires Bailleurs travaux énergie	3	15							
			Dossiers Propriétaires Bailleurs travaux lourds	12								
	PROJETS NON ÉLIGIBLES AUX AIDES DE L'ANAH	Propriétaires occupants et bailleurs	Prime résorption de façade	10		140 000,00 €	0,00 €	0,00 €	140 000,00 €			
			Prime Ravalement de façade	20								
TOTAL				60			854 819,00 €	177 150,00 €	515 319,00 €	102 975,00 €	339 500,00 €	74 175,00 €*
							1 031 969,00 €		618 294,00 €		413 675,00 €* 	

*Ces montants intègrent par anticipation la prise en charge par la Commune de 50% du montant €TTC du coût des études de faisabilité/calibrages RU à l'échelles des immeubles stratégiques pré-identifiés / Prise en charge potentielle à 50% du montant € HT par la CNLHI.

Annexe 3. Adresses immeubles stratégiques

Type local	Année de construction	Cadre de vie	Occupation	Etat de dégradation	Surface du local	Propriétaire	adresse propriétaire (base Magic ??)
La châtre							
10 rue du capitaine Duguet							
36046000AX0090							
commerce	1700	Bourg et vitrine	vacant	L'état général de l'immeuble ne permet pas les justifications pour une DUP travaux (ORI) ou un arrêté d'insalubrité, d'autant qu'il n'est pas occupé.	155	SCI France Berry	23 place DE LA PROMENADE - 36140 AIGURANDE"
28 rue de la Fontaine							
36046000AD0085							
Maison	1700	Immeuble de bourg étroit	vacant	dégradé	53	M.BOURDEAU	M.Bourdeau 15 AV VICTOR HUGO 75016 PARIS 16e
Maison	1700	Immeuble de bourg étroit	vacant	dégradé	53	M.GALONSKE	06 98 63 03 03
1 rue Ajasson de Grandsagne							
36046000AD0431							
immeuble + commerce	1800	Bourg et vitrine	vacant	dégradé	54	M.HOLT Christian	La Séchère 36400 Chassignolles (02 54 30 13 73 ou 06 63 78 41 93).
immeuble + commerce	1800	Bourg et vitrine	vacant	dégradé	54	M.GALONSKE	06 98 63 03 03
6, rue de Lucet							
36046000AD0108							
immeuble	1800	Immeuble de bourg étroit	vacant	dégradé	126	M.HOLT Christian	La Séchère 36400 Chassignolles (02 54 30 13 73 ou 06 63 78 41 93).
175 rue nationale							
36046000AX0352							
immeuble + commerce		Bourg et vitrine	vacant	dégradé	58	Monsieur MEUNIER Jean Claude	EBAUPIN 36 330 Velles

Annexe 4 – Tableau des indicateurs de suivi de l’OPAH-RU par volet d’intervention

Volet d'opération	Nature de l'indicateur
Volet urbain	Nombre de projets au contact des actions « espaces publics » de l’ORT
	Nombre de projets mixtes Habitat / commerce
	Nombre de façades traitées, dont devantures commerciales
Volet foncier	Nombre d’UF + total emprise au sol en acquisition foncière amiable
	Nombre d’UF + total emprise au sol sur préemption
	Nombre d’UF + total emprise au sol sur expropriation suite à DUP travaux
	Nombre d’UF + total emprise au sol sur expropriation suite à DUP aménagement
	Nombre d’UF + total emprise au sol suite à procédures Code de la Santé Publique
	Nombre de locaux démolis dont logement dont autres locaux
	Nombre de relogements
	Nombre de logements créés (dont logement familiaux)
	Nombre de logements recyclés (dont logement familiaux)
	Montant des acquisitions

	Montants des rétrocession de charges foncières
	Liste des porteurs de projets privés mobilisés en sortie d'opérations
	Liste des porteurs de projets publics / parapublics mobilisés en sortie d'opérations
	Nombre d'îlots ou d'immeubles stratégiques étudiés
	Nombre de visites réalisées
Volet immobilier	Nombre de logements vacants remis sur le marché
	Nombre de logements occupés réhabilités
	Nombre de ménages bénéficiant de chacune des actions
	Nombre de dossiers non-aboutis et causes d'abandon
	Nombre de logements par type de financement (Action Logement / Anah VIR/DIIF)
	Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention avec décomposition selon le type de loyer pratiqué après travaux
	Localisation des logements réhabilités
	Compromis de vente signé (action d'accompagnement en architecture)
	Travaux engagés et ou autorisation d'urbanisme obtenue (action d'accompagnement en architecture)

Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	Nombre de signalements et de contacts établis
	Nombre de visites réalisées, nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon
	Nombre de procédures (le cas échéant)
	Nombre de rencontres avec les partenaires sociaux
	Nombre de réalisations d'office (le cas échéant)
	Nombre de logements réhabilités
	Type de travaux réalisés
	Montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m ²
	Nombre de logements subventionnés et caractéristiques (PO/PB, loyer...)
	Montants des subventions attribuées et % d'aide
	Nombre d'hébergements temporaires ou relogements définitifs réalisés
	Localisation des différentes situations
	Nombre et localisation des immeubles éligibles au RHI/THIRORI
	Nombre d'acquisitions et montant
	Montant des reventes et du déficit foncier
Typologie des projets et repreneurs	

Volet copropriétés en difficulté	Nombre de copropriétés accompagnées
	Localisation et typologie (nombre de lots principaux, syndic bénévole/syndic professionnel)
	Type d'accompagnement au fonctionnement
	Nombre de participation en AG ou en réunion de copropriété
	Nombre d'ateliers animés et thématiques
	Nombre de copropriétés et syndics reçus en permanence
Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	Nombre de signalements et de contacts établis
	Nombre de visites réalisées
	Nombre et fréquence des temps de suivi et de pilotage du volet énergie avec l'animateur OPAH-RR et le programme Mon Accompagnateur Rénov
	Nombre de projets abandonnés et causes
	Nombre de logements subventionnés et caractéristiques (loyer, maison, appartement, année de construction...)
	Localisation
	Typologie des ménages : composition familiale, statut des propriétaires, plafonds de ressource
	Gain énergétique : nombre de logements classés par gain énergétique, montant moyen des travaux éligibles, étiquettes énergétiques, économie d'émission de gaz à effet de serre
	Montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m2

	Montant et % des aides attribuées
Volet social	Nombre et caractéristiques des ménages accompagnés dans le cadre des projets subventionnés
	Nombre et montant d'aides complémentaires spécifiques mobilisées (recours externes potentiels à préciser)
	Nombre de ménages relogés
	Nombre de ménages orientés vers les partenaires sociaux
	Questionnaire de satisfaction auprès de chaque ménage accompagné
Volet patrimonial et environnemental	Nombre de façades rénovées (dont devantures commerciales)
Volet économique et développement territorial	Implantation de locaux commerciaux et d'activités de services
	Incidences économiques sur la filière BTP : montant des travaux et provenance géographique des entreprises.



ETUDES PRÉ-OPÉRATIONNELLES

À LA MISE EN PLACE D'UNE OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH-RU) SUR LES COMMUNES DE LA CHÂTRE ET DE SAINTE SÈVÈRE SUR INDRE

Diagnostic

COPIL

Mise en œuvre opérationnelle : définition du programme d'intervention

Echanges
syndics
copropriétaires

Temps
stratégique
élus

Enquête copropriétés

Enquête d'immeubles

COPIL

COPIL

Convention

Echange partenaires

Septembre

Octobre

Novembre

Décembre

Janvier

Février

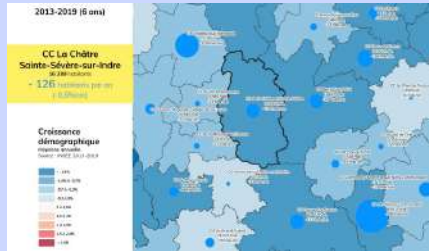
Mars

Avril

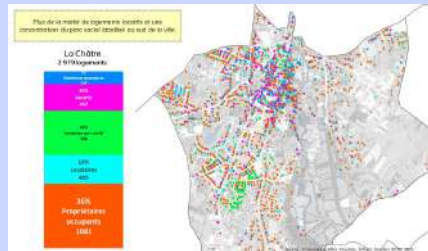
Mai

Juin

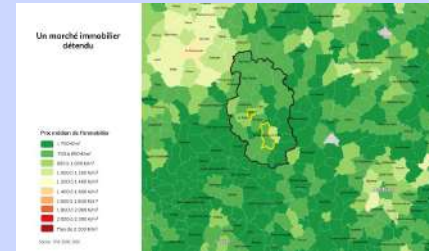
PHASE 1 – Diagnostic



Démographie



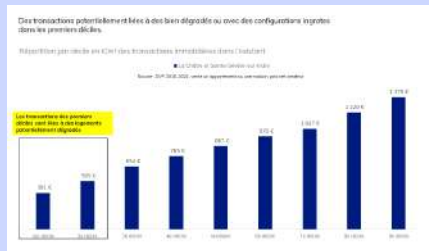
Le parc de logements



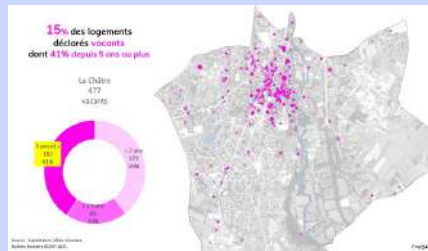
Transactions



Production de logements



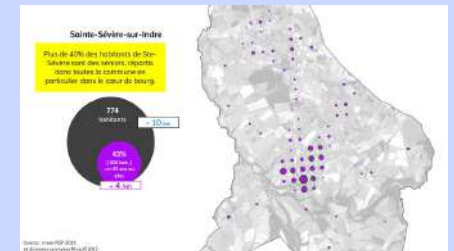
Focus marché de l'ancien



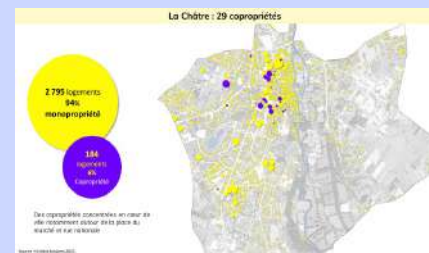
Approche ciblée de la vacance



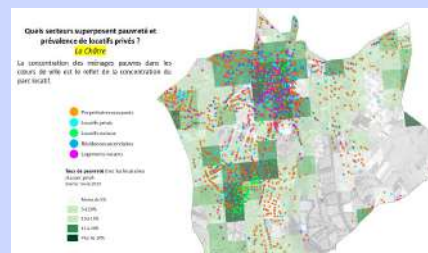
Performance énergétique



Bien vieillir



Focus Copropriétés



Focus parc locatif



« Petit déj » de l'immo



Enquêtes élus/habitants

Les 10 enseignements du diagnostic

#1 Une **évolution démographique négative** qui pose l'enjeu de la **fidélisation des habitants actuels** au regard d'une offre de logements à adapter.

#2 Une **perte d'attractivité** des 2 communes vis-à-vis des **ménages familiaux**.

#3 Un **volume de production de logement** soutenu en grande majorité par la **filière de l'ancien**.

#4 Un enjeu de **valorisation** de l'image et de la **beauté des cœurs de ville**.

#5 Une parc marquée par une **vacance de longue durée**, notamment à l'échelle des biens les plus en **décalage** avec les **aspirations contemporaines**.

Les 10 enseignements du diagnostic

#6 La **rénovation énergétique** des logements : **une clé** du futur **dispositif**.

#7 Accompagner le **bien vieillir** dans **l'ensemble des composantes des 2 communes**.

#8 Le manque d'**espaces extérieurs privatifs** et de **locaux annexes** nuit à **l'attractivité des logements des cœurs de ville** indépendamment de leur état.

#9 Un parc **locatif peu attractif** et qui ne joue pas son rôle en faveur de **l'accueil de séniors et jeunes ménages**.

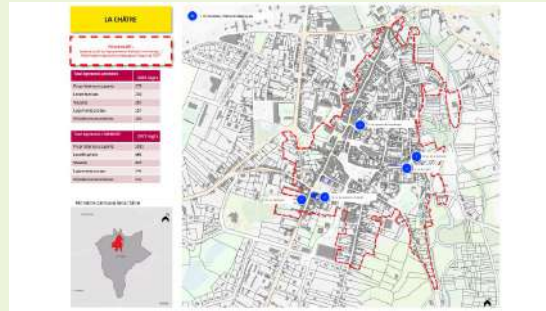
#10 Les **outils existants** de lutte contre la **vacance** des logements ne permettent pas leur **réoccupation spontanée**.

PHASE 2 – Mise en œuvre opérationnelle : définition du programme d'intervention

5 - Nous aimerions avoir votre avis sur votre copropriété

	Les éléments de structure	LA	LES TOITS	LES TOITURES	Les parties communes	Les locaux de service	Les locaux d'habitation	LA BRÈLE	Les parties communes	Les éléments de structure	Les parties communes
Châteauneuf
Châteauneuf
Châteauneuf

Enquête copropriétés



Ciblage périmètre OPAH-RU



Enquête propriétaires biens stratégiques



Etudes de cas

Anden magasin France meuble | 10 rue du capitaine Duguet | LA CHÂTRE

Enjeux

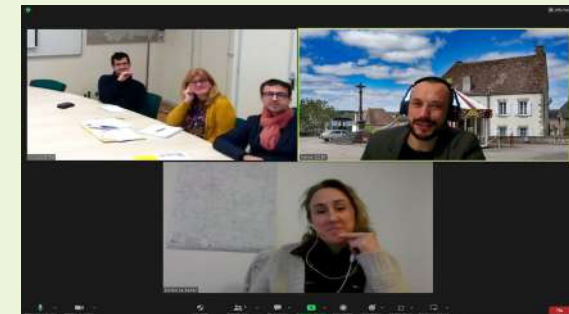
Compromissions

Préconisations

Durées

Levier à activer

Fiches immeubles stratégiques



Échanges partenariaux



Modélisation architecturale

Approche des aides complémentaires potentielles Périmètre ORT

- Prime résorption de la vacance: 4 000 €/logement. Objectif: 20 projets en 5 ans.
- Ravalement de façade périmètres renforcés (hors vitraux commercaux les 2 premiers années): 50% du montant des travaux, plafonné à 10 000 €/façade. Objectif: 20 projets en 5 ans.

Outils complémentaires

Une première approche des objectifs par scénario d'intervention

	Option 1 OPAH-RU 5 ans	Option 2 OPAH 2 ans	
		La Châtre	Sainte-Sévère
PO	110	30	60
PB	45	10	20
Logements en copropriétés	165	10	80

Calibrage dispositif opérationnel

LES 6 FILS ROUGES DU FUTUR DISPOSITIF

UN PERIMETRE D'INTERVENTION A L'ECHELLE DU CŒUR DE VILLE / SECTEUR ORT

Des **attentes renforcées** à l'échelle du secteur stratégique cœur de ville de La Châtre en lien avec les **axes prioritaires** d'intervention de l'ORT, justifiant l'articulation de **2 volets d'actions incitatif/coercitif**.

01

PROPRIETAIRES OCCUPANTS : AMPLIFIER LES IMPACTS DES AIDES DE L'OPAH-RR ET NOTAMMENT EN MATIERE D'ENERGIE

Tout en offrant un niveau de **service de qualité** aux postulants « MPA » et aux postulants « MPR ».

02

PROPRIÉTAIRES BAILLEURS : UN FORT ABONDEMENT LOCAL AUX AIDES ANAH

Garantir l'atteinte d'**objectifs réalistes** avec un **taux de transformation** des contacts **supérieur** à celui enregistré jusqu'alors, répondre aux **enjeux sociaux** et stimuler la **mobilisation des logements vacants** au bénéfice des **résidences principales**.

03

FAÇADES : DES ACTIONS CIBLÉES ET A FORT EFFET DE LEVIER SUR DES LINÉAIRES IDENTIFIÉS DU CŒUR DE VILLE

Pour transformer l'**image de linéaires emblématiques** vecteurs de renforcement de l'**attractivité** du centre-ville de La Châtre.

04

LUTTE CONTRE LA VACANCE : UNE PRIME POUR STIMULER LES INITIATIVES PRIVÉES

Encourager les propriétaires privés à remettre sur le marché des **logements vides**.

05

UN VOLET RENOUVELLEMENT URBAIN PRAGMATIQUE

Evaluer l'**opportunité** de passer à l'action à l'échelle de **plusieurs immeubles stratégiques** du cœur de ville, envoyer un **message fort** aux habitants, investisseurs et acteurs économiques, proposer des **produits résidentiels désirables** valorisant le **patrimoine bâti**.

06

Votre
OPAH-RU

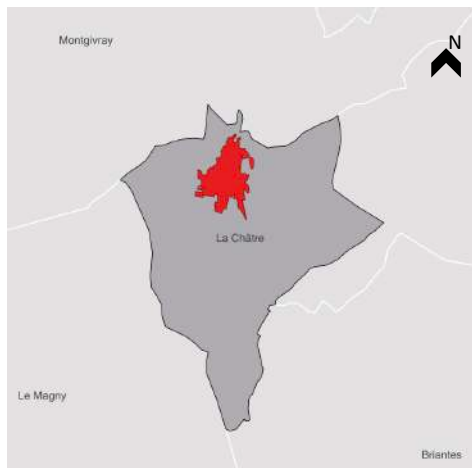
Périmètre OPAH-RU / ORT

Périmètre ORT :
(espaces publics/ équipements/ habitat/ commerces...)
Mobilisation des outils juridiques ou fiscaux de l'ORT

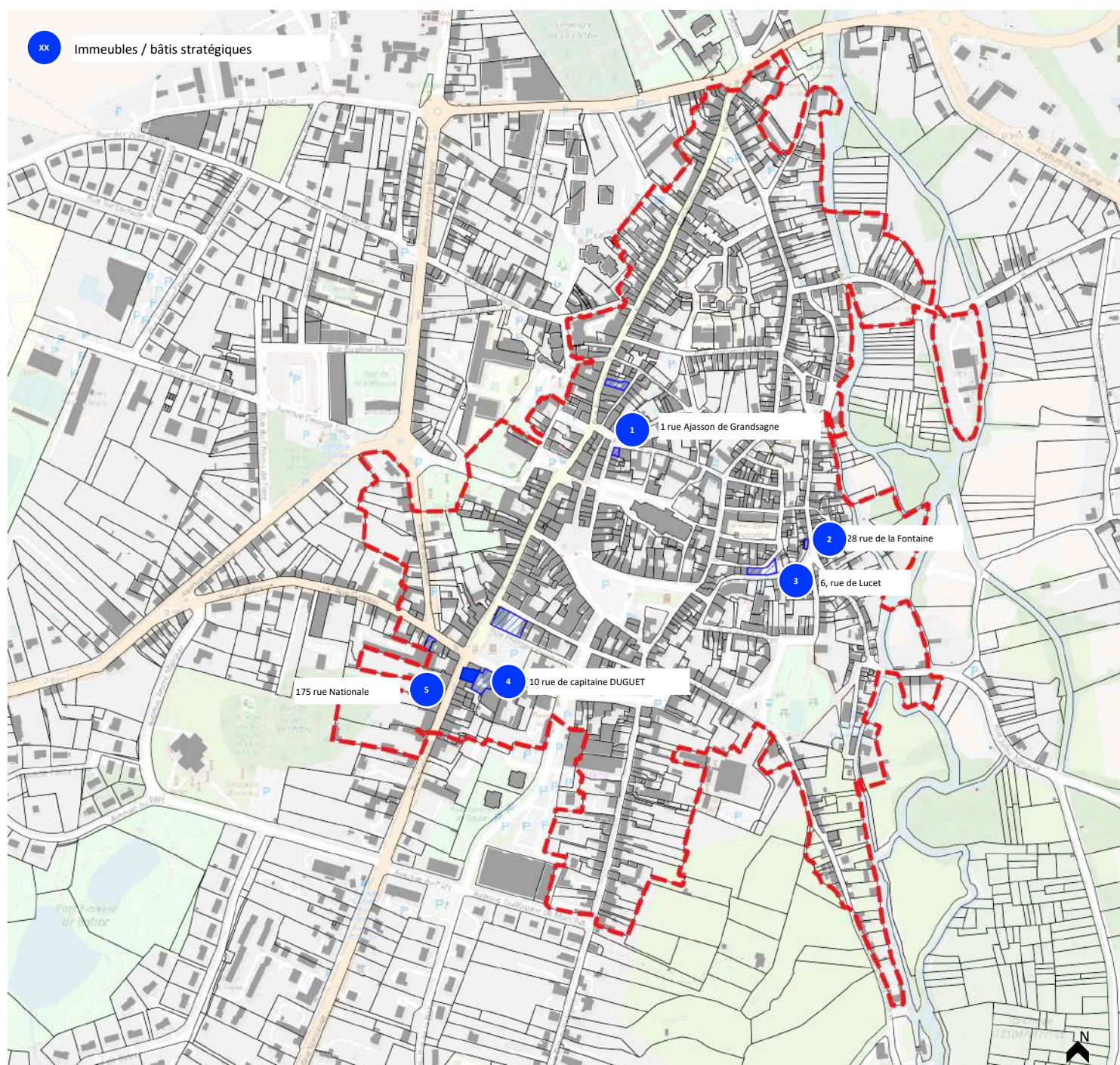
Total logements périmètre	1043 logts
Propriétaires occupants	279
Locatifs privés	240
Vacants	267
Logements sociaux	157
Résidences secondaires	100

Total logements COMMUNE	2971 logts
Propriétaires occupants	1081
Locatifs privés	485
Vacants	477
Logements sociaux	744
Résidences secondaires	214

Périmètre communal de la Châtre



XX Immeubles / bâtis stratégiques



Approche des objectifs

Scénario de référence

Scénario de référence
5 ans

La Châtre

PO	Energie	«PO Très modestes »	15	5
		«PO Modestes »		7
	Autonomie	«PO Très modestes »		0
		«PO Modestes »		0
	Très dégradé – travaux lourds	«PO Très modestes »		2
		«PO Modestes »		1
PB	Energie	Loyer Conventionné	3	
	Sécurité/Salubrité	Loyer Conventionné	4	
	LHI – Travaux lourds	Loyer Conventionné	8	
Logements en copropriétés			0	0

30, soit 6/an

Abondement
+5%
aides Anah
par la Commune de
La Châtre

Abondement
+15%
aides Anah
par la Commune de
La Châtre

Aides complémentaires de la Commune de La Châtre

Périmètre ORT

 1. Prime résorption de la vacance

4 000 €/logement

Objectif : 10 projets en 5 ans

 2. Ravalement de façade
périmètres renforcés
(dont devantures commerciales les 2 premières années)

50% du montant des travaux,
plafonné à 10 000 €/façade

Objectif : 20 projets en 5 ans

OPAH-RU – Des études de faisabilité de calibrages à l'échelle de 2 situations stratégiques prioritaire et pouvant donner lieu à des actions coercitives (ORI, RHI-THIRORI...)

Volet coercitif
2 études de faisabilité et calibrage CNLHI



Maïson Galonské parcelle AD 85 28 rue de la Fontaine LA CHÂTRE

Enjeux

Compatibilités de bien

Statut

Projet envisagé

Propriétaire

Durété

Leviers à activer

Immeuble Meunier-Dugnon 175 rue nationale LA CHÂTRE

2021 2009

Enjeux

Compatibilités de bien

Statut

Projet envisagé

Propriétaire

Durété

Leviers à activer

Ancien magasin France meuble 10 rue du capitaine Duguet LA CHÂTRE

Enjeux

Compatibilités de bien

Statut

Projet envisagé

Propriétaire

Durété

Leviers à activer

maison HOLT 2 - LUCET parcelle AD 108 6, rue de Lucet LA CHÂTRE

Enjeux

Compatibilités de bien

Statut

Projet envisagé

Propriétaire

Durété

Leviers à activer

maison HOLT 1 - Aïsson de Grandsagne parcelle AD 411 1 rue Aïsson de Grandsagne LA CHÂTRE

Enjeux

Compatibilités de bien

Statut

Projet envisagé

Propriétaire

Durété

Leviers à activer

LE SUIVI-ANIMATION DE L'OPAH-RU : DES ENJEUX SPÉCIFIQUES

Ingénierie totale : 177 150,00 €

- Ingénierie Anah : **102 975,00 €**
(dont 81 375,00 € part fixe)
- Ingénierie La Châtre : **74 175,00 €**
(dont 14 400,00 € correspondant au reste à charge 2 études de faisabilité ORI/Thirori)

L'OPAH-RU de La Châtre 2024-2028

Volet incitatif – Cœur de ville

Logements

15 logements de Propriétaires occupants ANAH

- 5 Très modestes énergie
- 7 Modestes énergie
- 3 Très dégradés

15 logements de Propriétaires bailleurs ANAH

- 3 Performance énergétique
- 12 Travaux lourds

Façades

20 projets façades aides complémentaires locales HORS ANAH

- 20 ravalements de façades dans le cœur de ville*
- *règlement d'intervention à stabiliser

Vacance

10 primes vacance aides complémentaires locales HORS ANAH

- 10 primes de remise sur le marché d'un logement vacant*
- *règlement d'intervention à stabiliser

Volet coercitif - Cœur de ville

- 2 études de faisabilité/calibrage

Approche **budgétaire consolidée**
de votre **OPAH-RU**

OPAH-RU – Synthèse des contributions

ANAH
618 k€

1,03 M€
financement public

COUTS D'OPERATION		PLAN DE FINANCEMENT			
		Anah et Ma Prime Rénov' Sérénité		LA CHATRE	
Aides aux travaux	Ingénierie TTC	Aides aux travaux	Ingénierie	Aides aux travaux	Ingénierie TTC
854 819,00 €	177 150,00 €	515 319,00 €	102 975,00 €	339 500,00 €	74 175,00 €
714 819,00 €	162 150,00 €	515 319,00 €	102 375,00 €	199 500,00 €	59 775,00 €
140 000,00 €		0,00 €	0,00 €	140 000,00 €	
854 819,00 €	177 150,00 €	515 319,00 €	102 975,00 €	339 500,00 €	74 175,00 €
1 031 969,00 €		618 294,00 €		413 675,00 €	

1,27 M€
financement privé

La Châtre
414 k€

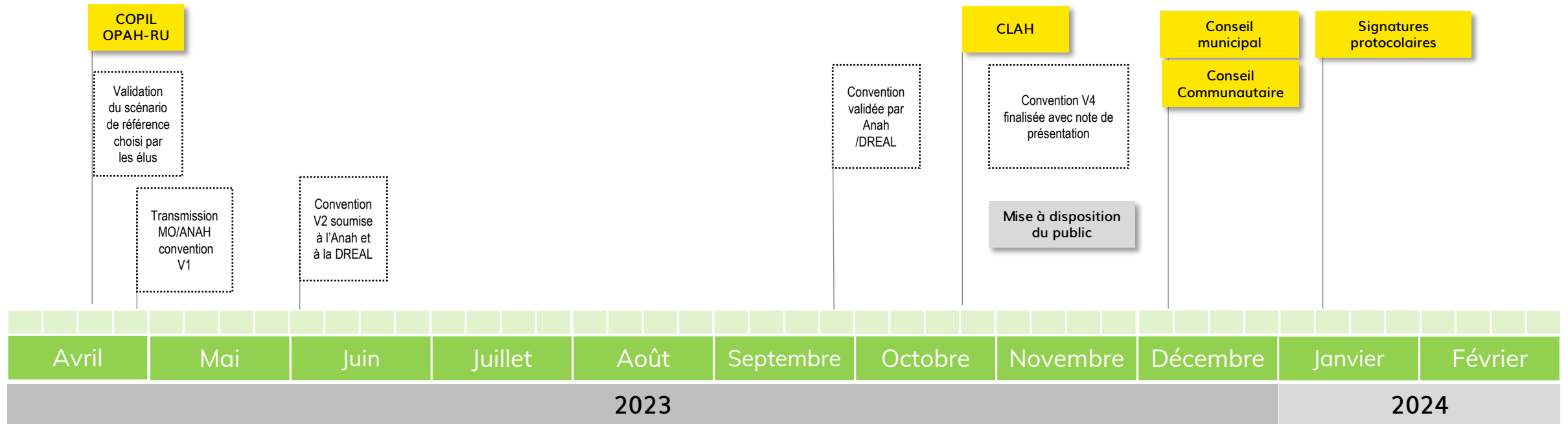
Effet de levier
1,23

Vers
l'opérationnalité

Etude pré-opérationnelle d'une OPAH-RU

pour la Commune de La Châtre

Planning prévisionnel lancement OPAH-RU



Elaboration de la convention d'OPAH-RU

Rédaction DCE suivi animation

Consultation suivi animation

COM

Phase opérationnelle



<p style="text-align: center;">IV – CAHIER DES CHARGES POUR LE RECRUTEMENT DU CABINET ANIMATEUR DE L’OPAH-RU</p>

Monsieur le Maire présente le cahier des clauses Techniques Particulières, pour le recrutement du cabinet qui aura en charge le suivi et l’animation d’une Opération Programmée d’Amélioration de l’Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur la Commune de La Châtre.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l’unanimité,

- **APPROUVE** le cahier des charges ci-annexé

- **AUTORISE** le Maire à lancer la consultation pour le recrutement du cabinet animateur de l’OPAH-RU sur la période de 01.01.24 au 31.12.28.



MARCHE PUBLIC DE PRESTATION DE SERVICES

Programme

n° 2023-OPAHRU2428

Pouvoir adjudicateur

Ville de La Châtre

Adresse : 1 Place de l'Hôtel de Ville 36400 LA CHÂTRE

Téléphone : +33 0254062606

Courriel : marches-publics@mairie-lachatre.fr

Représentant du pouvoir adjudicateur

Monsieur le Maire

Objet du marché

Suivi et animation d'une Opération Programmées d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur la Commune de La Châtre.

Sommaire

1. PREAMBULE	3
1.1. Maitre d'ouvrage	5
1.2. Objet du Marché	5
2. ENSEIGNEMENT DE L'ETUDE PRE-OPERATIONNELLE D'OPAH-RU	6
2.1 Principaux enseignements de l'étude pré-opérationnelle 2022-2023 et ambitions induites	6
2.2 Champs d'application des missions, périmètres opérationnels	7
2.3 Les champs d'intervention :	8
3. OBJECTIFS DE L'OPAH-RU	9
3.1 Objectifs qualitatifs	9
3.2 Objectifs quantitatifs	11
3.3 Moyens financiers	11
4. CONTENU DES MISSIONS DE L'OPAH-RU	12
4.1 Missions générales demandées au prestataire	12
4.2 Missions spécifiques	21
5. LES MOYENS MIS A DISPOSITION DE L'OPERATEUR	24
6. EVALUATION ET SUIVI	25
7. INSTANCES DE SUIVI	26
7-1 La commission habitat mensuelle :	26
7-2 Le comité technique (semestriel) :	26
7-3 Le comité de pilotage stratégique du projet d'OPAH-RU (annuel) :	26
7-4 Suivi des objectifs :	27
7-5 Confidentialité et diffusion des informations :	27
8. LES COMPETENCES EXIGEES	28
9. LE DELAI D'EXECUTION	28
10. LE COUT DE LA PRESTATION ET LES MODALITES DE PAIEMENT	29
10.1 Coût de la prestation	29
10.2 Modalités de paiement	29
11. COMPOSITION DU DOSSIER TECHNIQUE PREALABLE AU DEPOT D'UN DOSSIER DE DEMANDE DE SUBVENTION	30

1. Préambule

La Commune de La Châtre est engagée depuis de nombreuses années dans une stratégie d'intervention en faveur de l'amélioration du cadre de vie et de l'attractivité de son territoire.

Présentation du territoire de l'agglomération.

- La Communauté de Communes de La Châtre Sainte-Sévère se trouve dans le sud-est du département de l'Indre et dispose d'une superficie de 642,80 km². Elle est bordée à l'Est par le département du Cher et au Sud, par le département de la Creuse. Elle s'étend sur 30 communes. En 2016, sa population était de 16 673 habitants. Cet EPCI a été fondé en 2002.
- Un SCOT a été établi et approuvé le 19 février 2021 à l'échelle du Pays de La Châtre. Il vise à structurer la stratégie économique du territoire, valoriser le paysage et conforter l'armature urbaine du territoire.
- Un PLUi est en cours d'élaboration au niveau de la Communauté de Communes (PADD).

Présentation du territoire de La Châtre :

- La commune de La Châtre est une sous-préfecture du département de l'Indre en Région Centre-Val-de-Loire. Elle est située au carrefour de la RD943 entre Châteauroux et Montluçon, de la RD 940 entre Bourges et Guéret et de la RD927 vers Argenton sur Creuse, l'A20 et Poitiers.
- Sa situation de pôle secondaire, à la fois proche de villes d'importance régionale et ville centre de son territoire, est un véritable atout.
- La Châtre compte 4 054 habitants pour 2 799 logements (Insee 2019).
- La Commune de La Châtre dispose d'un PLU approuvé le 16 juillet 2021. Celui-ci ambitionne de développer l'attractivité de La Châtre, renforcer l'offre résidentielle et répondre aux évolutions des modes de vie et à valoriser, préserver l'environnement et le patrimoine architectural. Il vise notamment à redynamiser les quartiers anciens, y faire reculer la vacance, y favoriser l'adaptation et la rénovation de l'habitat. Un périmètre délimité des Abords (PDA) est en place.

La politique de l'habitat sur le territoire

- La compétence habitat est assumée par la Commune de La Châtre et par la Communauté de communes La Châtre Sainte-Sévère.
- La commune de La Châtre a mis en place depuis 1997 un programme de subventions des travaux de rénovation des façades, des toitures et des vitrines, des bâtiments anciens. En parallèle, un grand programme de rénovation des rues et d'enfouissement des réseaux s'est tenu depuis 20 ans, notamment rue Nationale, dans le Quartier du P'tit Mur et autour de la Place du Général De Gaulle.
- Le territoire communal est couvert par une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale du Pays de la Châtre en Berry (OPAH-RR), dont la convention a été signée le 27 septembre 2018 et court jusqu'en septembre 2023. Une prorogation est en cours jusqu'au 31 décembre 2024.
- En outre, le territoire est couvert par le Programme d'Intérêt Général "adaptabilité et mise aux normes d'habitabilité des logements occupés par les personnes âgées ou à mobilité réduite", mis en place par le Conseil Départemental pour la période 2019-2024, sur l'ensemble du département, au bénéfice des personnes âgées et/ou handicapées pour réaliser des travaux d'adaptation et d'accessibilité dans leur logement.

Les autres projets et politiques urbaines

- Les rénovations urbaines récentes à La Châtre sont : la rénovation complète de la Rue Nationale, de la rue Alapetite à la Place de la République, l'enfouissement complet des réseaux du quartier du P'tit Mur, la rénovation complète de la rue du 14 juillet et ses abords et la rénovation complète du quartier de la Place du Général De Gaulle.
- La commune de La Châtre travaille actuellement sur les projets suivants : Création d'une Maison des Associations, Rénovation de la Salle des Fêtes, Rénovation des espaces publics de l'axe Est-Ouest et du Champ de Foire, la rénovation complète de la Place du Marché, la mise en place d'un Schéma directeur cyclable, en lien avec les communes limitrophes, la réalisation d'un diagnostic thermique des habitations par thermographie aérienne, la création d'une aire de covoiturage, la prolongation de la promenade des bords de l'Indre, la rénovation d'une maison du XVème siècle Place Laisnel de la Salle, la rénovation du centre de Formation aux métiers du Patrimoine, la création d'un nouveau Musée et une action de soutien au commerce de centre-ville. Ces actions sont inscrites dans le programme « *Petites Villes de Demain* ».
- La commune de La Châtre a le projet de créer un Site Patrimonial Remarquable (SPR).

D'une manière globale, la Commune de La Châtre est engagée depuis plusieurs années dans la définition d'un projet de territoire tourné vers le renforcement de son attractivité et plus particulièrement en faveur de la redynamisation de son centre-ville.

Ainsi, en parallèle des actions engagées dans le cadre du PLU et en collaboration avec la Communauté de Communes de La Châtre – Sainte-Sévère, mais également la Commune de Sainte-Sévère, la Commune de La Châtre a signé le 21 janvier 2021 une la convention d'adhésion au programme « Petites Villes de demain ». Parmi le programme d'intervention identifié, figurait notamment le lancement d'une étude pré-opérationnelle en faveur du déploiement d'un nouveau dispositif d'amélioration de l'habitat pour le cœur de ville de La Châtre¹.

Les objectifs de cette étude étaient :

- d'évaluer la pertinence de la mise en œuvre de dispositif(s) habitat adapté(s) aux enjeux de la commune,
- de définir les problématiques du territoire,
- de proposer une stratégie d'intervention en termes d'objectifs et de moyens à mobiliser,
- de préparer le conventionnement du (des) dispositif(s),
- de formuler des préconisations en vue du suivi animation ».

Par ces différentes actions et programmes, la Collectivité Maître D'ouvrage et ses partenaires visent ainsi la création d'un habitat de qualité, dans un environnement redynamisé, pour permettre à tous les habitants de disposer d'un logement agréable et abordable, dans un souci d'efficacité et d'efficience des moyens publics mobilisables de manière homogène sur

¹ À noter que la mission d'étude pré-opérationnelle portait initialement sur les communes de La Châtre et Sainte-Sévère, toutes deux lauréates du dispositif « Petites Villes de Demain ». Ainsi, les analyse et éléments de diagnostics dégagés ont été réalisés à l'échelle du périmètre des 2 collectivités. Pour autant, la Commune de Sainte Sévère, au regard des enjeux de son territoire et moyens disponibles n'a pas souhaité poursuivre la démarche entreprise par un passage à l'opérationnel via une OPAH-RU.

l'ensemble du territoire communautaire.

L'objectif est de poursuivre des actions volontaristes permettant d'agir sur la requalification du parc de logements existants, mais plus globalement de stimuler la production d'une offre de biens abordables, de qualité au service d'une diversification des parcours résidentiels, garants du maintien de la population existante et de l'accueil de nouveaux ménages.

Aussi, en réponse aux enjeux mis en évidence par l'étude, il est souhaité mettre en œuvre, à l'échelle d'un périmètre « cœur de ville renforcé » et en totale articulation avec l'OPAH-RR du Pays de La Châtre en Berry et le PIG départemental couvrant le reste du territoire communal, un dispositif d'intervention de type **OPAH-RU** :

- Concentrant les moyens d'investissement et d'ingénierie sur les enjeux de lutte contre le logement indigne, de performance énergétique dans l'habitat, de création d'une offre à l'échelle la commune de La Châtre en direction des ménages à faibles ressources, d'adaptation des logements à l'âge et/ou au handicap, de structuration et de réhabilitation des copropriétés, et de valorisation du patrimoine au travers notamment du ravalement et de la mise en valeur des façades à l'échelle d'un périmètre renforcé de « cœur de ville », par l'intermédiaire d'un programme de travaux incitatif.
- La mission du futur opérateur de cette OPAH-RU (objet du présent marché) s'intègre pleinement dans un projet global. En lien direct avec l'équipe du service Urbanisme de la Commune de La Châtre et des partenaires déjà présents sur le territoire (Communauté de Communes de La Châtre - Sainte-Sévère, ADIL notamment), il sera responsable de la communication du dispositif et de l'accueil du public. Une articulation permanente de l'opérateur d'OPAH-RU avec le Pays de La Châtre en Berry au titre de l'animation en régie de l'OPAH-RR sera organisée tout au long de l'opération.

1.1. Maitre d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage est assurée par la Ville de La Châtre, représentée par M. le Maire.

Ville de La Châtre
1 Place de l'Hôtel de Ville
36400 LA CHÂTRE
02 54 06 26 16
marches-publics@mairie-lachatre.fr

1.2. Objet du Marché

Le présent marché a pour objet de confier au prestataire pour une durée de 5 ans des missions de **suivi-animation d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain à l'échelle du cœur de ville de La Châtre**.

La mission de suivi-animation de l'OPAH-RU consiste à apporter à la Commune de La Châtre, Maître d'Ouvrage de l'Opération et à la Communauté de Communes de La Châtre – Sainte-Sévère, partenaire prioritaire du dispositif, un appui technique pour la mise œuvre des objectifs de l'OPAH-RU définis à l'article 3.1. Les attendus de la mission sont définis à l'article 4 du présent cahier des clauses techniques particulières.

Le démarrage de la phase opérationnelle du suivi-animation est prévu au **1er janvier 2024**.

2. Enseignement de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU

2.1 Principaux enseignements de l'étude pré-opérationnelle 2022-2023 et ambitions induites

Dynamique résidentielle et marché immobilier

- Dans un contexte de baisse de la population, le changement de profil des ménages, le décalage entre ce profil et la typologie des logements comme le solde migratoire positif, créent, malgré tout, des besoins.
- Les mutations dans l'ancien : un marché (trop) actif et abordable, mais des prix en hausse, un coût de revient avec travaux aux limites des capacités des ménages, et des biens dépréciés en cœur de ville.

Les particularités du parc locatif

- Le parc locatif représente 41% des logements de La Châtre.
- 84% de l'offre locative du parc de La Châtre relève d'une typologie de T3 et plus.
- Une offre locative sociale labélisée concentrée sur la commune de La Châtre (96%).
- La concentration très forte du parc locatif en cœurs de bourgs répond à un besoin manifeste, mais pose également la question de la mixité et de la part à accorder aux réhabilitations locatives dans le futur dispositif, qui pourraient renforcer cette concentration.
- 1 locataire sur 3 est sous le seuil de pauvreté marquant une différence très forte avec le parc propriétaire occupant (moins de 1 sur 10). En conséquence, la tension sur l'offre locative abordable reste forte, contraignant potentiellement les candidats à la location à accepter des logements laissant à désirer techniquement.
- 1/3 de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah.

La vacance des logements

- 477 logements étaient vacants à l'instant « t » fin 2021, soit une proportion importante de 15% du parc communal.
- 41% des biens vacants le sont depuis plus de 5 ans.
- La concentration des vacants est très marquée, dans le cœur locatif et collectif de La Châtre.

Adaptation du logement au vieillissement et rénovation énergétique : des enjeux transversaux

- 1 479 habitants de plus de 65 ans à La Châtre (39%).
- Une présence des séniors dans tout le territoire, avec des concentrations de populations âgées dans plusieurs quartiers pavillonnaires anciens et petites résidences de La Châtre.
- Des enjeux d'adaptation des logements et de création d'une offre adaptée de cœur de bourg pour les séniors souhaitant se rapprocher des services et/ou abandonner l'usage de la voiture.

- Des enjeux de performance énergétique généralisés, avec toutefois une prévalence des passoires énergétiques dans le pavillonnaire ancien et des secteurs urbains très localisés associant logements peu performants et ménages pauvres.

Les copropriétés des enjeux de repérage et d'accompagnement

- 6% des logements de La Châtre sont en copropriétés.
- 75% des copropriétés enregistrées auprès de l'Anah.
- Les petites copropriétés de moins de 5 logements ne sont pas inscrites auprès de l'Anah.
- Les copropriétés inscrites au registre ont un taux d'impayé supérieur à 25% à la fin de l'exercice comptable.
- 3 enjeux coexistent donc :
 - La structuration des petites copropriétés non immatriculées à l'amont de décisions de travaux.
 - L'apurement des situations des 2 copropriétés en difficultés financières.
 - L'accompagnement des copropriétés immatriculées vers des trajectoires de projets, accompagnées par l'Anah.

2.2 Champs d'application des missions, périmètres opérationnels

Il est précisé que le périmètre d'intervention de l'OPAH-RU coïncide avec le périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT).

À noter, que l'OPAH-RU « La Châtre » viendra compléter à l'échelle du reste de la commune et du Pays de La Châtre en Berry au titre de l'animation en régie de l'OPAH-RR (Propriétaires Occupants énergie, travaux lourds ou dégradés / Propriétaires Bailleurs) et un PIG Départemental (Propriétaires Occupants Adaptation).

Toutefois, et afin de maximiser l'effet de levier en matière de transformation et de renforcement de l'attractivité du cœur de ville, il a été décidé à l'occasion du COPIL du 17 avril 2023 :

- D'y majorer l'action incitative, à travers ;
 - Des abondements bonifiés de la Collectivité Maître d'Ouvrage aux aides de l'Anah pour les travaux concernant les propriétaires occupants et propriétaires bailleurs ;
 - Un plan de ravalements de façades et vitrine incitatif à l'échelle du périmètre ORT/OPAH-RU, et ce, en totale articulation avec le programme « Petites Villes de Demain » et les aménagements urbains programmés sur l'espace public.
- D'y engager des actions au titre d'un volet coercitif à l'échelle d'immeubles et îlots prioritaires, notamment à travers l'approfondissement de l'étude d'opportunité d'engager de possibles actions coercitives (étude de faisabilité/ calibrage et procédures potentielles) à l'échelle de plusieurs immeubles (adresses détaillées dans le volet foncier).

2.3 Les champs d'intervention :

Pour la partie concernée par les interventions sur les logements, ce périmètre OPAH-RU compte 1 043 logements, dont 267 (26%) étaient vacants sans distinction de durée au 31 décembre 2021 (source MAJIC3 2021). Il présente localement des niveaux de dégradation importants, et dans son ensemble, des enjeux de performance énergétique, des enjeux d'adaptation à l'âge, de transformation pour correspondre aux modes de vie du XXIème siècle et prévenir la vacance en permettant une adéquation avec les étapes de vie des ménages.

Au cours du déroulement de l'opération, ce périmètre global sera complété par :

- Des actions de prospection ciblées en direction des logements indignes ;
- Des actions de prospection ciblées en direction de copropriétés dégradées ;
- Des études faisabilités (voire calibrage et procédures) à l'échelle de 2 immeubles identifiés comme stratégiques par la Collectivité.

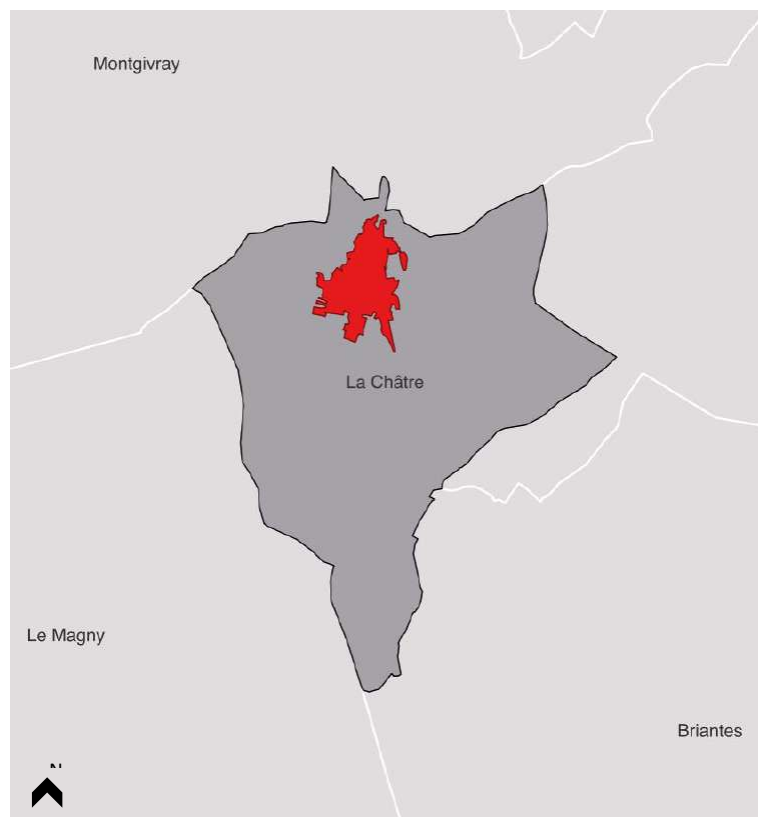


Figure 1 -Le périmètre du projet OPAH-RU à l'échelle communale- Villes Vivantes

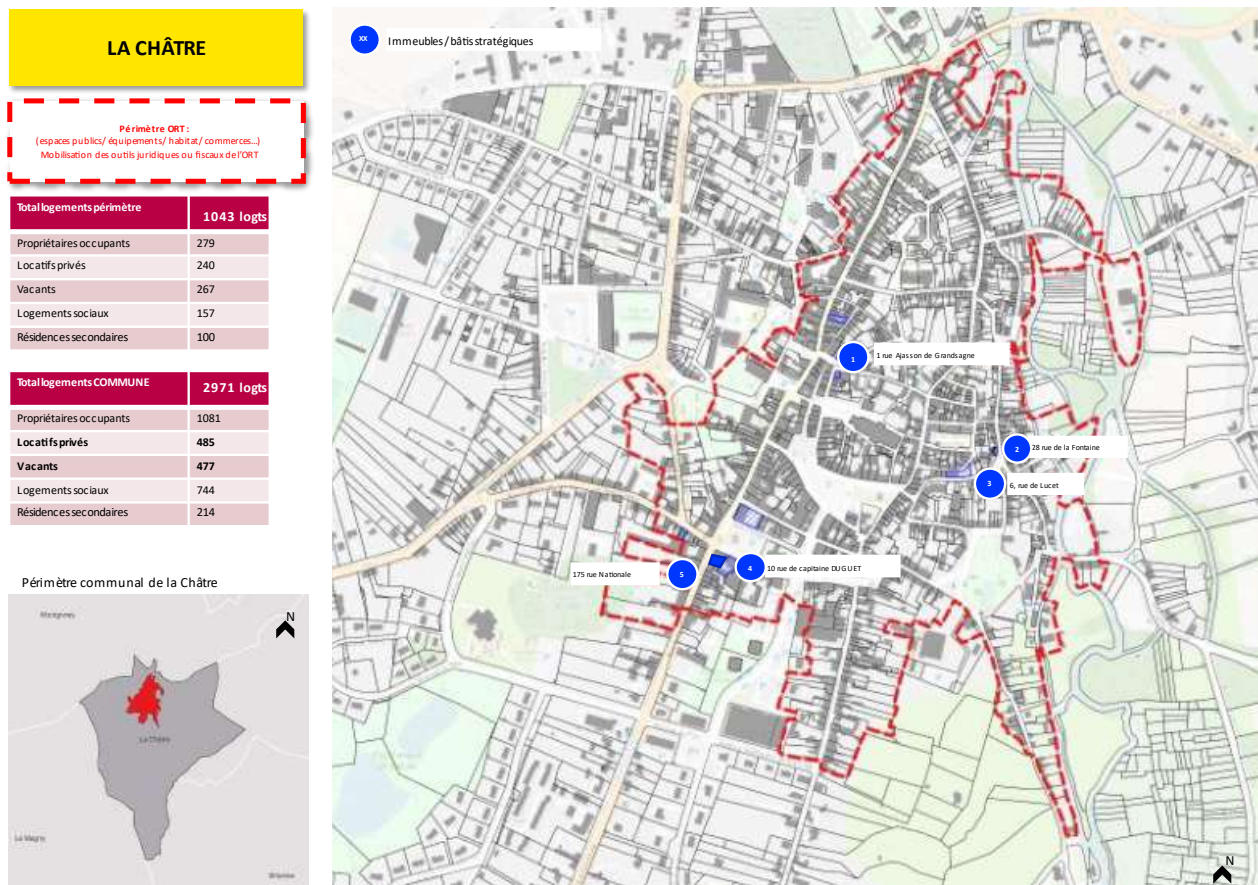


Figure 2 -Le périmètre du projet OPAH-RU de La Châtre - Villes Vivantes

3. Objectifs de l'OPAH-RU

3.1 Objectifs qualitatifs

L'animation de l'OPAH-RU visera à inciter, sur son périmètre, les propriétaires à intervenir sur leur logement, qu'ils soient propriétaires bailleurs ou occupants ou les syndicats de copropriétaires.

Les principaux objectifs qualitatifs de l'opération doivent permettre le traitement des enjeux présents globalement à l'échelle du cœur de ville de La Châtre et notamment :

- Lier réhabilitation des logements en cœur de ville et création d'une offre familiale en accession (logements spacieux, avec extérieurs, intimité...) afin de renforcer l'attractivité résidentielles du périmètre ORT ;
- Prévenir la vacance en associant rénovation, adaptation et reconfiguration des logements ;
- Proposer un niveau d'accompagnement et d'abondement des aides Anah susceptibles de toucher les propriétaires bailleurs et de compenser des décalages de loyer ;
- Approfondir l'opportunité de prendre la main sur des situations immobilières bloquées en cœur de ville dans une logique de renouvellement urbain ;
- Poursuivre le repérage et les actions d'intermédiation sur des situations d'habitat indigne et très dégradé ;

- Poursuivre la réhabilitation thermique du parc de logements et accompagner spécifiquement les ménages en situation de précarité énergétique ;
- Valoriser l'identité du territoire et créer des effets d'entraînement par des campagnes de ravalement en cœur de ville.
- Accompagner certaines copropriétés prioritaires vers le passage à l'action et la réalisation de travaux.

Pour répondre à ces objectifs, la stratégie retenue repose sur les deux leviers suivants :

- **Un levier incitatif sur l'ensemble du périmètre d'OPAH-RU :**
 - Des aides incitatives majorées en faveur de l'amélioration de l'habitat et du développement d'une offre nouvelle : aides à la réhabilitation de qualité, correspondant au dispositif financier de l'ANAH, dont la nature incitative ne suffira pas toujours à débloquer les situations complexes ;
 - Des aides incitatives à la réhabilitation thermique dans le cadre du programme national « Ma Prime Renov' Sérénité » ;
 - Des objectifs quantitatifs spécifiquement déclinés à l'échelle du cœur de La Châtre dans une logique d'animation renforcée et prioritaire ;
 - Des primes en faveur de la résorption de la vacance dans le périmètre d'intervention renforcée OPAH-RU ;
 - Des aides incitatives en faveur de la valorisation architecturale et patrimoniale des façades du cœur de ville de La Châtre.
- **Un levier coercitif sur des situations pré-identifiées au sein du périmètre d'OPAH-RU :**
 - L'approfondissement de l'opportunité de la mise en œuvre de procédures contraignantes en articulant l'OPAH-RU avec la mise en œuvre potentielle d'opérations de restauration immobilière (ORI-RHI) sur des immeubles stratégiques (dans la limite de 2 immeubles visés) ;
 - L'approfondissement de l'opportunité de la mobilisation des procédures coercitives de droit public en faveur de la lutte contre l'habitat indigne (arrêtés d'insalubrité, péril, injonctions), en vue de protéger les populations fragiles.
 - L'approfondissement de l'opportunité de la mise en œuvre des actions coercitives et la mobilisation potentielle de procédures de droit public en faveur du renouvellement urbain : Droit de Préemption Urbain, Restauration Immobilière, Déclaration d'Utilité Publique ;

L'ambition est d'apporter une **offre globale et performante** avec :

- Une gamme d'outils étendue (notamment sur le renouvellement urbain, la vacance et le logement indigne) ;
- Les meilleurs leviers pour **amplifier l'ambition des projets privés** et notamment obtenir des réhabilitations réellement requalifiantes (financements renforcés et ingénierie pro-active) ;
- La recherche d'une **visibilité des transformations résidentielles pour amplifier les impacts et les effets d'entraînement de l'opération** (transformations et réhabilitations incluant les espaces extérieurs) ;
- La recherche d'un **effet multiplicateur optimal** en parfaite articulation avec :
 - Les aides de la Commune dans le cadre de l'abondement des aides de l'Anah ;
 - Les aides de la Commune dans le cadre du plan façades et de la prime résorption de vacance ;
 - Le dispositif Denormandie applicable sur la commune de La Châtre en lien avec

la signature en avril 2023 de la convention ORT.

Pour capter et faire monter le niveau d'ambition du flux de projets déjà à l'œuvre dans la commune, et faire émerger de nouveaux projets, l'opération axera ses approches, sa communication et son attention portée aux bénéficiaires sur « **le projet d'abord** », la subvention étant un moyen et non une fin en soi.

Dans ce cadre, le dispositif d'aides incitatives en faveur de l'amélioration de l'habitat et du développement d'une offre nouvelle de qualité à La Châtre, **objet de la présente consultation**, comprend :

- Des aides à la réhabilitation de qualité, correspondant au dispositif financier de l'Anah, à destination des publics éligibles (propriétaires occupants sous plafonds de ressources, propriétaires bailleurs engageant des travaux pour la réalisation de logements conventionnés, syndics de copropriétés),
- Des aides incitatives complémentaires à la réalisation de travaux de qualité, à l'initiative de la Commune de La Châtre, destinées à tous les porteurs de projet, propriétaires occupants et propriétaires bailleurs, quel que soit leur éligibilité aux aides de l'Anah.

3.2 Objectifs quantitatifs

Les objectifs globaux sont évalués à 30 logements minimum, répartis comme suit :

- 15 logements occupés par leur propriétaire ;
- 15 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

A ces 30 logements, s'ajoutent au cours des 5 ans de l'OPAH-RU, la rénovation de 20 façades à l'échelle du cœur de ville de La Châtre et 10 logements aidés dans le cadre de la mise en place d'une prime « résorption de la vacance ».

La rémunération du prestataire retenu dans le cadre de la présente consultation comprendra une partie forfaitaire fixe correspondant aux missions générales de l'OPAH-RU pour les objectifs d'intervention de l'Anah, ainsi qu'une partie variable en fonction du nombre de dossiers réalisés.

Le détail des objectifs est précisé dans la convention OPAH-RU signée par la Ville avec l'Etat. La prestation devra satisfaire en totalité cette convention.

3.3 Moyens financiers

Au service de ces objectifs, les enveloppes d'aides aux travaux cumulées des différents partenaires de l'opération s'élèvent à 1 031 969 €.

4. Contenu des Missions de l'OPAH-RU

Le prestataire prendra en charge :

- le suivi-animation de l'OPAH-RU par une mission d'animation-suivi,
- une étude du potentiel de renouvellement urbain à l'échelle des deux situations immobilières identifiées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle :
 - N° 6 rue de Lucet ;
 - N° 18 Rue de la Fontaine.
- Le suivi-animation d'une « opération façades/vitrine » et du déploiement des primes résorption de vacance ;
- Une animation renforcée auprès de deux copropriétés identifiées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle :
 - Résidence Beaufort ;
 - Résidence George Sand.
- Une animation/information et communication vers la structuration et le passage à l'action à l'échelle des copropriétés du territoire.

L'équipe travaillera en partenariat étroit durant toute la mission, avec le maître d'ouvrage, les partenaires extérieurs. Elle disposera d'une organisation satisfaisante pour assurer sa mission. Une bonne disponibilité et une grande réactivité seront exigées.

4.1 Missions générales demandées au prestataire

D'une manière générale, il est rappelé que les missions de suivi-animation seront menées conformément à l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat.

- **Assistance au maître d'ouvrage :**

Afin d'apporter une solution aux problèmes rencontrés (vacance, dégradation, attractivité, précarité énergétique...), le prestataire assurera notamment :

- Un suivi-animation de l'OPAH-RU en lien avec les services de la Communauté de Communes de La Châtre – Sainte-Sévère et de la Commune de La Châtre ;
- Le repérage des ménages ayant des besoins prégnants d'amélioration de leur logement et pouvant bénéficier d'un accompagnement au titre de l'OPAH-RU ;
- L'identification des points de blocage et alerte à la maîtrise d'ouvrage ;
- Des propositions de réorientation opérationnelle ou de changement de stratégie ;
- Une veille sur les projets publics et privés (démolition, réalisation de logements) en lien avec les projets de revitalisations propres à la Commune de La Châtre et les équipes associées ;
- Une veille sur l'évolution de la réglementation relative au parc privé (dispositifs fiscaux, aides Anah...) et proposera, le cas échéant, au maître d'ouvrage des ajustements à apporter aux programmes d'action et au dispositif d'aide.

- **Mission de conseils aux propriétaires occupants et bailleurs ainsi qu'aux syndicats de copropriétaires :**

a) La communication et l'animation générale de l'opération

L'équipe de suivi animation de l'OPAH-RU assurera les actions d'animation, d'information et de coordination vers tous les publics (particuliers, professionnels de l'immobilier, professionnels du bâtiment, petit tertiaire...) : communication, sensibilisation des propriétaires, des milieux professionnels ; accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération ; coordination des acteurs. A ce titre, les candidats devront préciser les modalités d'information, de coordination et de sensibilisation qu'ils proposent de mettre en œuvre, en prenant soin d'indiquer notamment le type de public visé. Une attention particulière sera portée à l'accompagnement renforcée attendu pour la sensibilisation et l'accompagnement vers les travaux à l'échelle des deux copropriétés prioritaires ciblées.

Par ailleurs, il est particulièrement demandé au prestataire d'organiser, selon un rythme qu'il définira dans son offre, des points presse réguliers avec, si possible des exemples de biens rénovés dans le cadre de de l'OPAH-RU 2024-2028.

Ces actions à large spectre intégreront l'accueil, l'information et le conseil apportés aux porteurs de projets « Denormandie » développés dans le périmètre de l'OPAH-RU en priorité. Elles incluront également l'orientation vers les interlocuteurs appropriés des porteurs de projet non éligibles aux financements de l'OPAH-RU, mais dont le projet présente un intérêt au regard des objectifs de l'OPAH-RU.

b) Accueil et permanences

Le prestataire décrira précisément les moyens mis en œuvre pour accueillir les porteurs de projet au téléphone, par mail, physiquement, sur internet, à l'occasion d'évènements (salons, foires, marchés...), ainsi que les horaires et plages calendaires de disponibilité auxquels il s'engage. Au-delà de cette disponibilité, le prestataire précisera ses engagements contractuels sur :

- Le délai de rappel en cas de réception d'un message téléphonique de la part d'un porteur de projet ou d'une personne se renseignant sur l'une des opérations ;
- Le délai de déclenchement d'une visite au domicile ou d'un rendez-vous dans une permanence à compter du 1er contact avec un porteur de projet ;
- Le délai de réponse à un courriel de premier contact ;
- Les moyens mis en œuvre par le prestataire pour compter, pour chaque contact et pour chaque dossier, le temps écoulé entre la date du jour et la dernière interaction avec le porteur de projet ;
- Le délai de réponse en heure pour toute sollicitation d'une élue ou d'un élu au sujet du statut d'un dossier.

Le prestataire conseillera et assistera gratuitement et sans engagement les propriétaires, les locataires et les syndicats de copropriétaires souhaitant réaliser un projet de réhabilitation ou de rénovation de logement. Cette assistance comprendra les volets administratifs, financiers,

techniques, énergétiques et sociaux et se concrétisera par l'accompagnement dans toutes les étapes de leur projet. Conformément aux prestations d'accompagnement obligatoires prévues à l'arrêté du 21 décembre 2022 définissant le rôle de mon Accompagnateur Renov', le prestataire devra préciser, pour chaque porteur de projet :

- L'information sur le déroulé de l'accompagnement ;
- L'information sur les aides susceptibles d'être attribuées permettant de financer les travaux et l'accompagnement, les conditions et procédures d'octroi des aides ;
- Les obligations du ménage en tant que maître d'ouvrage, les délais et autorisations d'urbanisme pour commencer les travaux ;
- Un diagnostic de situation initiale du ménage avec, le cas échéant une prise en compte de la première analyse réalisée lors du 1er accueil d'information. Ce diagnostic comprendra :
 - Une évaluation de la situation économique détaillée du demandeur, de sa capacité de financement et de son éligibilité aux différents types d'aides ;
 - Pour les ménages éligibles aux aides de l'Anah, des conseils en matière de lutte contre la précarité énergétique ;

Des permanences auront lieu sur rendez-vous dans les locaux de la Commune de La Châtre avec un emplacement réservé et mis à disposition gratuitement du prestataire, à des horaires adaptés et permettant de toucher le plus grand nombre de propriétaires et locataires. Le prestataire proposera dans son offre des lieux de permanence permettant un bon maillage du territoire.

Il est demandé qu'au moins une permanence mensuelle soit organisée par le prestataire au siège de la Commune. Une option sera proposée pour deux permanences mensuelles.

Les porteurs de projets pourront prendre connaissance de l'ensemble des informations sur toutes les aides techniques et financières mobilisables pour leur projet, et ce, en totale articulation avec le dispositif France Renov'.

Il est demandé de détailler dans la candidature le nombre, la périodicité, les horaires de permanences, l'équipe qui en assurera la tenue, ainsi que le matériel de travail apporté.

Par ailleurs, le prestataire devra prévoir dans son offre, la possibilité d'organiser ces rendez-vous de prise de contact au domicile des porteurs de projets n'ayant pas la possibilité de se déplacer en permanence.

c) Diagnostic : visites et état des lieux technique du logement

Le prestataire effectuera systématiquement pour tous les projets « Anah » une visite du logement pour adapter au mieux le projet.

Afin d'atteindre les objectifs définis dans la convention, le candidat devra s'engager lors de son offre sur un délai de réalisation de la visite à domicile entre le 1er contact et la visite.

En fonction de la situation rencontrée, le prestataire produira les diagnostics nécessaires :

- Diagnostic social et des capacités financières du ménage ;
- Evaluation de la consommation énergétique du logement à l'appui, notamment, d'un audit énergétique conforme aux exigences de l'article 8 de l'arrêté du 17 novembre 2020. Il doit être réalisé par un auditeur dont les conditions de qualification sont précisées par le décret n°2018-416 du 30 mai 2018. A cette occasion, le prestataire conseillera le ménage sur des potentielles sources d'amélioration thermique du logement selon différents scénarii de travaux ;
- Le prestataire sensibilisera les porteurs de projets, maîtres d'œuvres et entreprises aux matériaux et procédés techniques économes en énergie, permettant de réduire les charges ou améliorant la santé dans l'habitat dans les principes du développement durable. La qualité énergétique des logements après travaux devra être recherchée dans toutes les réhabilitations ;
- Rapport d'analyse, sur la base d'une grille d'analyse multicritère transmise par l'Anah, permettant de constater une situation d'insalubrité ou de dégradation très importante...
- Diagnostic patrimonial/architectural du logement (identification des éléments architecturaux et de patrimoine intérieur à préserver, à valoriser dans la proposition d'aménagement).

Le prestataire accompagnera les porteurs de projet dans l'élaboration du plan de financement de leur projet. Sur le volet investissement locatif, il estimera les montants de subventions et de loyers associés selon les différentes hypothèses envisageables et conseillera les porteurs de projets sur les avantages fiscaux générés.

d) Proposition et élaboration de programme

Le prestataire sera tenu d'établir et de remettre au porteur de projet la fiche de synthèse de l'évaluation globale, avec les différents scénarios le cas échéant. Il sera chargé de :

- Présenter une restitution de l'audit énergétique ;
- Assister à l'identification des besoins de travaux et établissement d'une proposition de programme (le cas échéant, avec hiérarchisation et selon plusieurs scénarios) ;
- Estimer le coût des travaux, réaliser des évaluations énergétiques projetées avant travaux (consommation et gain) selon les différents cas ;
- Estimer l'ensemble des financements pouvant être octroyés pour chaque scénario ;

- Elaborer le programme de travaux et le plan de financement prévisionnel de l'opération : le candidat devra être en capacité de proposer aux propriétaires des supports qualitatifs permettant de se projeter sur les résultats attendus (simulations 3D de travaux, plans, photomontages etc.) ;
- Apporter les informations sur les procédures d'urbanisme obligatoire pour mener le programme de travaux, ainsi que sur les assurances dommages-ouvrage. L'accompagnement prévoit un appui à l'obtention des attestations de travaux nécessaires pour bénéficier de la prime de transition énergétique mentionné dans le décret n°2020-26 du 14 janvier 2020 ;
- Fournir au porteur de projet la liste des professionnels titulaires de l'un des signes de qualité mentionnés au II de l'article 1er du décret n°2014-812 du 16 juillet 2014 et situés à proximité du lieu du logement objet de l'accompagnement. L'opérateur conseillera aussi le ménage pour la recherche et l'obtention de devis de travaux. Le cas échéant, l'opérateur sera en charge de consulter les entreprises et obtenir des devis.
- Réaliser une mission de Maître d'œuvre pour les porteurs de projets qui pourraient en exprimer le besoin. Cette mission se traduira par un contrat entre l'opérateur et le porteur de projet concerné.

Si le porteur de projet dispose d'un maître d'œuvre particulier, l'intégralité de la phase B « proposition et élaboration du programme » pourra être prise en charge par ce maître d'œuvre particulier et non le prestataire.

A minima, le dossier technique préalable regroupant les phases A et B « diagnostic et proposition – élaboration de programme » comprendra les pièces détaillées au paragraphe 11.

En phase de travaux, l'opérateur devra apporter au porteur de projet les éléments suivants :

- Information sur les différentes phases d'un chantier de rénovation jusqu'à la réception des travaux ;
- Des conseils sur le suivi d'un chantier, notamment sur la coordination des entreprises intervenantes afin d'assurer la bonne mise en œuvre du projet de travaux et la résolution des difficultés techniques éventuellement constatées lors de la pose du matériel par les entreprises d'exécution d'ouvrage ;
- Une aide à la réception des travaux au travers de la remise de fiches de réception ;
- La mise à jour du plan de financement ;
- Le cas échéant, une mise à jour de l'audit énergétique si les travaux mis en œuvre diffèrent du programme initialement défini ;

e) **Montage et suivi des dossiers de demandes de subventions**

Le prestataire assistera les propriétaires et les syndicats de copropriétaires au montage des dossiers de demande de subventions Anah et d'aides complémentaires à l'initiative de la Commune de La Châtre :

- Aide au montage de dossiers de demande de subventions et de prêts **pour chacun des financements demandés** (dont aide Anah et aides complémentaires) : aide pour remplir les formulaires, s'assurer que le dossier est complet, vérifier les pièces techniques à la compréhension du dossier, collecter les pièces constitutives du dossier (croquis, devis, preuves de la propriété, plan de financement). A ce titre, l'opérateur aura comme mission de réaliser, pour chaque dossier, « un tour de table » des financeurs potentiels hors Anah, Département et collectivités (Action Logement, Procivis, Fondation Abbé Pierre, CAF, MSA...) afin de réduire au maximum les restes à charge pour les porteurs de projets ;
- Vérification du dossier et de sa recevabilité au regard des règles de l'Anah et des autres financeurs ;
- Transmission du dossier au délégataire concerné et autres financeurs ;
- Aide au suivi technique de l'opération et à l'organisation des travaux ;
- Assistance à la valorisation des certificats d'économie d'énergie générée sur le projet de travaux.

f) **Aide au montage des dossiers de paiement des subventions**

Enfin, à l'issue des travaux, l'opérateur accompagnera le ménage sur la prise en main du logement en réalisant les prestations suivantes :

- Aide à la réception des travaux. Une visite sur site sera effectuée en fin de prestation et permettra de recueillir des informations sur la conformité des factures et du projet de travaux par rapport au devis, les recours possibles en cas de persistance de défauts de qualité, une sensibilisation sur la bonne utilisation des équipements installés et du logement rénové. Si le porteur de projet dispose d'un maître d'œuvre particulier, cette mission spécifique « aide à la réception des travaux » de la phase D « aide au montage des dossiers de paiement des subventions » pourra être prise en charge par ce maître d'œuvre et non le prestataire ;
- Des informations sur la bonne utilisation du logement, notamment la qualité de l'air intérieure, l'utilisation et la maintenance des équipements de chauffage, de ventilation et des solutions de pilotage, le confort d'été, les écogestes et la sobriété des usages ;
- La création ou l'actualisation d'un carnet d'information du logement, au sens de l'article L 126-35-2 du CCH.

En parallèle, il assurera également les missions suivantes :

- Aide au montage des différentes demandes de paiement pour chacun des financeurs : avance sur subvention, acomptes, solde...

- Transmission du dossier de paiement au délégataire concerné (sur mandat donné par le maître d'ouvrage) ;
- Établissement, par actualisation de la fiche de synthèse de l'évaluation globale, de la fiche bilan d'expérience.

De cette prestation est exclue la mission de maîtrise d'œuvre des projets qui reste à la charge et à la liberté des maîtres d'ouvrage. Le prestataire ne pourra en aucun cas assurer une mission de maîtrise d'œuvre pour les propriétaires dont le(s) logement(s) est(sont) situé(s) dans le périmètre de l'OPAH-RU.

En cas de signalement d'un logement n'entrant pas dans les situations traitées par le comité (ex : logement décent), le diagnostic se limitera à l'évaluation technique.

g) Focus Économie d'énergie

Sur cette thématique, le prestataire veillera particulièrement au lien avec le Pays de La Châtre en Berry en charge de l'OPAH-RR.

Mise en œuvre des programmes "Ma Prime Rénov' Sérénité" et "Ma Prime Rénov' Copropriétés»

La mise en œuvre des programmes "Ma Prime Rénov' Sérénité" au sein de l'OPAH-RU est dévolue à l'équipe de suivi-animation.

Un des objectifs de l'OPAH-RU est d'améliorer les performances énergétiques du parc de logement privé et aider les propriétaires bailleurs comme occupants à réhabiliter leurs biens de manière durable tout en favorisant les économies d'énergie.

Dans cette perspective, le prestataire est chargé de définir clairement les travaux pouvant bénéficier de primes ou d'aides au titre des économies d'énergie, d'en définir les conditions d'attribution, de diffuser et valoriser ce type d'installation par le biais de campagne de communication.

Le prestataire aura un rôle de conseil auprès des propriétaires afin de les orienter vers des matériaux performants et respectueux du bâti ancien, tout en respectant les prescriptions éventuelles de l'ABF. Le prestataire pourra, lors de ses contacts avec les artisans, sensibiliser les professionnels du bâtiment non RGE afin que ces derniers proposent naturellement à leurs clients des matériaux et installations économes en énergie.

Soutien au dépôt de dossier dans le cadre du programme "Ma Prime Rénov' (en option)

Lorsque la nature et l'ampleur des travaux ne permettront pas de mobiliser l'aide Ma Prime Rénov' Sérénité pour le public aux ressources modestes et très modestes, l'opérateur sera chargé, si nécessaire, de l'accompagner pour mobiliser l'aide MPR : aide au dépôt / aide au suivi de dossier en cas de problème.

Si nécessaire, le prestataire accompagnera également ce public pour le dépôt de ses dossiers de financement complémentaires : CEE, Département, ...

Ce service sera effectué soit dans le cadre d'une première orientation Ma Prime Rénov' Sérénité qui ne pourra pas se concrétiser (cout des travaux / ambitions du ménage revues à la baisse), soit après orientation par l'équipe en charge de l'Espace Info Energie.

h) Focus Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

- Repérage de l'habitat indigne par un travail de terrain et la mobilisation d'un réseau d'intervenants en capacité d'identifier les situations (en lien notamment avec le PDLHI). Ce repérage se fera à l'appui du travail de terrain réalisé par l'opérateur sur le territoire mais aussi en animant une commission multi-partenariale, réunie à minima 2 fois par an (maintenir ?), pour évoquer les potentielles situations de mal-logement repérées sur le terrain, pour définir les itinéraires nécessaires au traitement desdites situations et pour coordonner, en lien avec les services de la Commune de La Châtre, les interventions des acteurs nécessaires à l'accompagnement des occupants et à la réalisation des travaux dans les logements identifiés. Cette commission réunira :
 - En interne : CCAS, Police Municipale, Service Urbanisme de la commune ;
 - Autres partenaires et structures : Conseil Départemental 36 (cellule Habitat), ARS, Associations d'aide à domicile, CAF, MSA, ADIL, UDAF (service tutelle et service d'accompagnement au logement), police nationale, pompiers, bailleurs sociaux, associations caritatives, d'insertion... ;
- En amont de chaque commission, le prestataire devra procéder à la transmission des informations techniques et de terrain nécessaires à la préparation et l'animation de cette commission associant le maître d'ouvrage et ses partenaires. Une base de données des dossiers devra être constituée et une mise à jour devra être effectuée avant chaque réunion afin d'assurer une lisibilité et un suivi sur la durée de l'opération. L'opérateur prendra soin de contacter directement la Commune pour des situations de mal-logement identifiées par ses soins ou remontées en amont des commissions ;
- Lorsqu'il sera validé en commission, un approfondissement des situations (détermination de scénarios d'évolution positive, détermination des outils à mobiliser, chiffrage, analyse de la structure de la propriété et des points d'appui, pistes de transformation positive croisée de l'espace public et de l'espace privé...) sera réalisé à l'appui de visites de l'intérieur des biens ciblés lors desquelles l'opérateur réalisera :
 - Une cotation d'insalubrité complète (immeuble / logements), sur la base de la circulaire DGS/DGUHC/SD7C/IU H4 n° 293 du 23 juin 2003 et du guide d'utilisation Anah - DGS de février 2006. Cette cotation permet à la fois de donner une indication précise des éléments motivant la collectivité à agir et une évaluation y compris chiffrée des postes de travaux nécessaires à la remédiation. Elle permet de connecter les pathologies relevées et leurs éléments de remédiation.
 - Une grille Anah d'analyse de la dégradation (immeuble / logements). Cette cotation spécifique permettra de préfigurer l'éligibilité des logements et des immeubles aux aides relatives aux travaux lourds, mais également de préciser les éléments de remédiation.
 - Une évaluation énergétique grâce à l'utilisation de matériel dédié (humidimètre, distancemètres électroniques laser, caméra thermique...)

- Lorsque, à l'appui des visites, il sera constaté un niveau d'insalubrité supérieur à la cotation de 0,30, le prestataire devra prendre contact avec l'opérateur en charge du PIG RHDH du Département qui a vocation à traiter ce type de situation.
- Pour les autres situations : recherche de solutions adaptées à chaque situation par la médiation et la mobilisation des propriétaires concernés, la mobilisation du partenariat nécessaire, la proposition de mesures contraignantes si besoin ;
- Le cas échéant, l'opérateur, aux côtés des acteurs concernés, proposera un accompagnement sanitaire et social des ménages :
 - Diagnostics sociaux et financiers auprès des ménages identifiés
 - Accompagnement au relogement temporaire de locataires pendant la réhabilitation ou au relogement définitif
 - Suivi des ménages tout au long des projets en lien avec les propriétaires et les services sociaux compétents.

Pour chaque situation accompagnée, l'opérateur remettra à la Commune, aux partenaires de la lutte contre l'habitat indigne, mais également aux propriétaires concernés, un rapport de sa visite et de son diagnostic sanitaire et social qui intégrera les propositions d'accompagnement et d'itinéraire de résorption de la situation constatée. Lorsque cela s'avèrera nécessaire, il accompagnera la commune dans la prise d'arrêté(s) permettant le traitement de la situation.

i) Accompagnement sanitaire et social renforcé des ménages en situation d'habitat indigne

Un diagnostic complémentaire aux missions de base citées précédemment (diagnostic technique, étude de faisabilité...), ainsi qu'un suivi social pourront être mis en place pour le suivi des ménages en situation d'habitat indigne.

Le prestataire devra réaliser un accompagnement qui se traduit par :

- L'établissement d'un diagnostic social et juridique du ménage. Il permettra ainsi d'évaluer l'occupation du logement et la mise en œuvre le cas échéant d'un accompagnement spécifique. Le diagnostic social se fera en lien avec les services sociaux qui suivent éventuellement la famille ;
- S'agissant des locataires, le prestataire leur apportera les informations et les conseils nécessaires en fonction de la situation, ainsi que leurs droits et leurs devoirs. Une médiation avec leur propriétaire sera engagée. Il pourra s'appuyer, si besoin pour l'aspect juridique sur les conseillers de l'ADIL ;
- En termes financiers, sur les financements mobilisables, au-delà des aides directes apportées par l'OPAH-RU ;
- En termes de relogement des familles, quand la situation le nécessite ou préalablement à la réalisation des travaux. En cas de travaux importants en logements occupés, un relogement provisoire des occupants pourra se révéler nécessaire. Il appartiendra alors au prestataire de rechercher, en liaison avec le maître d'ouvrage et les partenaires de l'OPAH, les solutions de relogement pendant la durée des travaux. Le cas échéant, il participera à la création de logements tiroirs à partir de logements vacants ou nouvellement créés et négociera la signature des conventions de relogement provisoire.

j) Focus mission pour les logements locatifs

Le prestataire sera chargé d'accompagner les propriétaires dans la démarche du conventionnement : informations et conseils quant aux engagements de location spécifiques du bailleur, montage du dossier de conventionnement, calcul du paiement de la subvention Anah, rédaction des baux de location et participation à la mise en place de l'APL (Aide Personnalisée au Logement).

Il est demandé au prestataire de sensibiliser les propriétaires au conventionnement de leurs loyers, avec ou sans réalisation de travaux. Les simulations financières devront intégrer le niveau des loyers pratiqués après travaux et tenir compte de la fiscalité en vigueur.

Le prestataire devra avoir une action d'animation renforcée et de « porte-à-porte » pour inciter les propriétaires des immeubles dégradés repérés au sein des périmètres d'intervention renforcée à s'engager dans un programme de réhabilitation des logements.

4.2 Missions spécifiques

a) Animation renforcée dans le périmètre du cœur de ville de La Châtre

Il est demandé au prestataire de déployer des actions d'animation spécifique pour inciter les propriétaires des immeubles des périmètres des cœurs de La Châtre à faire évoluer leurs immeubles (rénovation, vente à un tiers...). Pour cela, le prestataire portera son attention en priorité sur les immeubles les plus stratégiques de ces périmètres avec une animation proactive dont il déterminera les contours (courrier personnalisé, appel téléphonique, boitage, porte-à-porte...).

Sur ces périmètres, le prestataire devra être particulièrement attentif à l'accompagnement des porteurs de projets dans le cadre de vente/acquisition. Pour cela, il est notamment attendu :

- Une visite systématique des biens faisant l'objet d'une DIA dans le but d'accompagner l'acquéreur vers un projet de requalification du logement et de l'orienter, si possible, vers le dispositif d'OPAH-RU.
- La réalisation de fiches accessions, permettant de projeter un plan de financement pour un investisseur potentiel, dans la limite de 5 biens par an.

b) Opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI/THIRORI)

L'objectif est ici de renforcer la politique de la Ville en faveur de la remise sur le marché de logements vacants, dégradés, situés dans des sites stratégiques du cœur historique de La Châtre.

5 immeubles pré-repérés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle OPAH-RU, ont été ciblés comme prioritaires au regard de leurs caractéristiques urbaines et de leur positionnement stratégique. Il s'agit des immeubles situés :

- N° 1 rue Ajasson de Grandsagne;
- N° 175 rue nationale ;
- N° 10 rue du Capitaine Duguet ;
- N° 6 rue de Lucet ;
- N° 18 Rue de la Fontaine.



Figure 3 – Immeubles ciblés comme pouvant potentiellement faire l’objet d’une procédure de maîtrise foncière/coercitive

Ainsi, si à ce stade aucune velléité de maîtrise foncière par la Collectivité n’est confirmée à l’échelle des biens pré-identifiés, le travail de suivi animation de l’OPAH-RU permettra dès la première année d’opération de faire émerger des immeubles et des logements à requalifier pour lesquels les détenteurs s’engagent dans un projet de requalification ou un projet de vente. Au préalable, l’équipe de suivi animation aura proposé et fait valider :

- Une formalisation des intentions de la commune (programme, destination, équilibres d’opérations, financeurs, calendrier...).
- Un protocole d’expression des attentes de la commune auprès des détenteurs des immeubles.

À noter que le travail de l’équipe de suivi animation se concentrera plus particulièrement à ce niveau sur les immeubles repérés dans le cadre de la mission d’étude pré-opérationnelle, au regard de leur importance stratégique ou de leur dégradation :

- N° 6 rue de Lucet ;
- N° 18 Rue de la Fontaine.

Il s’agira ainsi d’établir pour chacun de ces deux immeubles (sous réserve d’une validation préalable de la Maîtrise d’Ouvrage) les dossiers d’éligibilité auprès de l’ANAH.

Pour rappel, la procédure de RHI est une opération sous maîtrise d’ouvrage. La Communauté de Commune La Châtre Sainte Sévère est ainsi compétente en matière de police spéciale de l’Habitat et est donc maître d’ouvrage des opérations de RHI/THIRORI.

Missions de l’opérateur :

- Réalisation des études de faisabilité pour 2 immeubles :
 - Visite des immeubles et diagnostic sommaire (caractéristique technique, degré d’insalubrité, dégradation, etc.) ;
 - Diagnostic de faisabilité des opérations foncières et immobilières ;
 - Assistance à la collectivité afin de constituer son dossier d’éligibilité (dossier de synthèse et dossier détaillé) tel que fixé par le Règlement Général de l’ANAH (article 5 et annexe 2 ter) ;
 - Assistance et conseil de la collectivité dans la mise en œuvre de ses pouvoirs de police et notamment les arrêtés nécessaires à la réalisation des opérations de RHI/THIRORI;

- Dépôt du dossier de demande de financement pour l'étude de calibrage et la mise en œuvre du relogement conformément au Règlement Général de l'ANAH (article 5 et annexe 2 ter).
 - Réalisation des études de calibrage et dépôt auprès de la Commission nationale de lutte contre l'habitat indigne (dans la limite d'un immeuble) :
 - Etudes techniques : diagnostics techniques des immeubles, évaluation des coûts de réhabilitation, démolition, etc. ;
 - Diagnostic urbain : analyse des conditions de réalisation des opérations foncières et immobilières au regard des contraintes urbanistiques et patrimoniales. Définition des démolitions, réhabilitations, réserves foncières ;
 - Définition du projet et du programme de travaux ;
 - Étude parcellaire, recherche des propriétaires, de leur domicile, etc. états de succession en cours ;
 - Aide à la définition du porteur de l'opération (collectivité, bailleur, etc.)
 - Assistance à la recherche de financements ;
 - Enquête sociale : auprès des locataires, état civil, composition familiale, difficultés sociales ;
 - Besoins en relogement : Statuts d'occupation, loyer, souhait des ménages, etc.
 - Définition du plan de relogement ;
 - Accompagnement juridique de la collectivité : identification des difficultés juridiques (blocages, risques juridiques...) ;
 - Accompagnement dans la définition des stratégies d'expropriation et dans leur mise en œuvre ;
 - Dépôt du dossier de demande de financement des dépenses d'acquisition, démolition et réhabilitation conformément au Règlement Général de l'ANAH (article 5 et annexe 2 ter).
- c) Mission spécifique au ravalement de façade

Le prestataire prendra contact individuellement avec chacun des propriétaires mais aussi avec les gestionnaires de copropriétés pour les immeubles situés dans le périmètre de l'Opah-RU mise en place par la commune de La Châtre. Il diffusera auprès des porteurs de projet potentiels toutes les informations issues de la charte du ravalement et présentera les caractéristiques techniques et financières des aides apportées.

Il veillera à la constitution des déclarations préalables d'urbanisme associées aux travaux de ravalement et à la bonne compréhension par les porteurs de projet des règles en vigueur.

d) Mission spécifique à l'instruction des primes « résorption de vacance »

Le prestataire sera en charge d'instruire les dossiers de demandes de primes complémentaires mis en place par la Commune de La Châtre, dans le respect du règlement d'intervention en vigueur.

e) Mission spécifique à destination des copropriétés

Afin d'accompagner les petites copropriétés vers la structuration, en vue de faciliter leur gestion et les éventuelles prises de décisions en matière de travaux, mais aussi pour accompagner les copropriétés dégradées ou fragiles vers la réalisation de travaux dans le temps de l'OPAH-RU (2 copropriétés repérées à ce stade / George Sand et résidence Beaufort), l'opérateur prévoira un accompagnement spécifique à destination des copropriétés. Quatre actions principales devront ainsi mises en œuvre par l'opérateur :

1. Participation du futur opérateur à des conseils syndicaux pour présenter l'opération.
2. Organisation de réunions thématiques annuelles à destination des syndic bénévoles sur des thématiques avec intervention de l'ADIL 36 (par exemple : l'immatriculation au RIC, les décisions de travaux, les aides à la copropriété/aux copropriétaires, la performance énergétique en copropriété et les nouveaux DPE...).
3. Organisation de cycles réguliers de rencontres avec les syndic professionnels.
4. Création d'un répertoire des copropriétés non immatriculées avec définition d'un programme d'actions spécifique.

5. Les Moyens mis à disposition de l'Opérateur

La Commune de La Châtre met à disposition de l'équipe les documents nécessaires à la bonne réalisation du suivi-animation et notamment l'intégralité des résultats de l'étude préalable d'OPAH-RU et bilans de l'OPAH-RR menée à l'échelle du Pays.

Elle s'engage à apporter son concours dans la mise en œuvre de l'accueil du public (mise à disposition du local) et de toute animation visant à promouvoir l'opération.

6. Evaluation et suivi

Dans le cadre de sa mission, le prestataire devra régulièrement rendre compte au Maître d'Ouvrage et à ses partenaires financiers du déroulement et de l'avancement de l'opération.

Le prestataire aura pour charge :

- La constitution d'une fiche de suivi puis de synthèse pour chaque propriétaire rencontré. Cette fiche sera établie en coopération avec les services de la Commune de La Châtre et la Cheffe de Projet « Petites Villes de Demain » de la Communauté de Communes de La Châtre – Sainte-Sévère ;
- La réalisation et le suivi d'un tableau de bord comprenant des indicateurs de suivi et de résultat mentionnés dans la convention d'opération, produit chaque semaine en version informatique à la Maîtrise d'Ouvrage ;
- La participation à des points techniques bimensuels avec la Maîtrise d'Ouvrage ;
- La gestion des bases de données opérationnelles relatives à ses dossiers ;
- La réalisation d'un bilan annuel (à présenter lors du comité de pilotage) puis d'un bilan d'opération concernant l'OPAH-RU. Le prestataire devra aussi réaliser un bilan intermédiaire complet, à mi-parcours du marché.

Également, le prestataire devra respecter au minimum les étapes suivantes :

- Un point pour la préparation de chaque comité technique (tous les 6 mois) ;
- Un bilan annuel qui sera présenté en comité de pilotage :
 - les objectifs initiaux qualitatifs et quantitatifs atteints,
 - l'efficacité des actions,
 - les situations non traitées,
 - les difficultés rencontrées empêchant notamment la réalisation de travaux,
 - l'impact de l'information sur la maîtrise de l'énergie,
 - les niveaux de performance obtenus ; les gains énergétiques, économiques et environnementaux sur les aspects travaux,
 - les limites/freins rencontrés et les perspectives envisagées (poursuite de l'action, mobilisation d'autres outils...).
- Un bilan final qui sera présenté en comité de pilotage, reprenant notamment la synthèse des bilans annuels déclinée selon les différentes échelles de l'opération mais aussi la synthèse des actions de communication et de recrutement auprès des porteurs de projets ainsi qu'un bilan des actions engagées au titre du volet Renouvellement Urbain de l'opération.

Des réunions complémentaires pourront être organisées à la demande du Maître d'Ouvrage si le déroulement des missions le nécessite. Le Maître d'Ouvrage fixera à sa convenance les dates des différentes réunions et assurera la diffusion des invitations.

Le prestataire devra fournir aux membres du comité de pilotage l'ensemble des informations nécessaires à chaque étape de l'opération, et prévoir les différents documents qu'il jugera utiles pour une bonne animation.

Les bilans intermédiaires et annuels seront remis sur support papier en 1 exemplaire reproductible et sur support informatique, ainsi que la liste de l'ensemble des dossiers déposés et leur niveau de réalisation.

7. Instances de suivi

7-1 La commission habitat mensuelle :

Sous le pilotage de la Commune de La Châtre, elle réunira de manière mensuelle, l'opérateur et les services de la Commune, de la Communauté de Communes et, le cas échéant, du Pays. Il s'agira ainsi d'assurer le suivi et la coordination des dossiers engagés après orientation des contacts dans un processus d'accompagnement et de suivi par l'un et/ou l'autre des opérateurs.

7-2 Le comité technique (semestriel) :

Sous la présidence d'un élu de la Commune de La Châtre, il sera composé de représentants de la Commune (techniciens et élus référents), de l'EPCI et du Pays, de représentants de l'État, de représentants du Conseil Départemental.

Ce comité sera libre d'associer et de consulter différents partenaires locaux. Notamment, en fonction des nécessités recensés par le groupe de suivi opérationnel, le comité technique pourra être réunis autour de 2 thématiques distinctes, nécessitant l'association de partenaires différents :

- Le comité technique « habitat privé » sera chargé de faire le point sur le déroulement de l'OPAH-RU, des dossiers en cours, de la mission conseil-information ainsi que sur les résultats obtenus et difficultés rencontrées.
- La commission « logement indigne » sera chargé de faire le point sur les modalités de signalement des ménages, les situations d'habitat indigne repérées, les dossiers en cours en matière de procédures coercitives.

Le comité technique sera animé par les services de la Commune de La Châtre assistés de l'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH-RU. Le prestataire devra fournir tous les éléments techniques nécessaires à l'élaboration des supports de présentation, à minima 15 jours avant chaque comité technique.

Le prestataire, membre du comité aura en charge de présenter l'avancée de ses missions relatives au comité technique « habitat privé ».

Le comité technique se réunira une fois par semestre.

7-3 Le comité de pilotage stratégique du projet d'OPAH-RU (annuel) :

Le comité de pilotage stratégique est l'instance de validation de la stratégie. Il permet une vision globale du projet et sera chargé de définir les orientations de l'opération dans son ensemble et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Ce comité de pilotage stratégique se réunit une fois par an. On y retrouvera :

- La Commune de La Châtre représentée par son Maire et/ou son Adjoint à l'Habitat et les techniciens
- La Communauté de Communes représentée par son Président et/ou son vice-président en charge de l'Habitat ;
- Le Pays de La Châtre en Berry représenté par son Président et/ou son vice-président en charge de l'Habitat ;
- Le Département de l'Indre ;

- L'État ;
- L'Anah ;
- Les autres partenaires financiers de l'opération, signataires ou non de la présente convention ;
- Les partenaires et prestataires de suivi-animation.

Membre du comité de pilotage, le prestataire devra fournir tous les éléments techniques et informatifs nécessaires à l'élaboration des supports de présentation, a minima 15 jours avant chaque comité de pilotage.

Ces documents devront faire l'objet d'une validation en comité technique « habitat privé ».

Le prestataire, membre du comité de pilotage, aura en charge de présenter l'avancée de ses missions.

Si nécessaire, le comité de pilotage proposera au cours de l'OPAH-RU les actions à programmer pour réajuster ou modifier les objectifs, ainsi que les moyens à mobiliser.

7-4 Suivi des objectifs :

Le prestataire rendra compte finement de l'impact des missions d'animation de l'OPAH-RU par rapport aux objectifs prévus, sous la forme de tableaux de bords synthétiques et actualisés chaque semaine selon les propositions d'indicateurs de suivi qu'il aura mentionnées dans sa note méthodologique.

Le prestataire donnera un état hebdomadaire des informations, contacts réalisés et évolution des dossiers en cours d'élaboration ou engagés avec une présentation en comité de suivi technique semestriel. Lors des comités techniques et comités de pilotage, il reprendra ces éléments sous forme de bilan et précisera les objectifs de départ et les réalisations effectives.

De façon plus générale, tous les éléments et les analyses utiles à l'évaluation des missions devront être produits afin de permettre une appréciation des effets de l'opération des points de vue social, du marché immobilier et foncier, ainsi que de la qualité architecturale, environnementale et énergétique des opérations.

Le prestataire rassemblera l'ensemble des données et indicateurs relatifs aux travaux et les transmettra sous forme de fichiers informatiques à la Commune de La Châtre afin de faciliter l'utilisation et la mise à jour des informations.

7-5 Confidentialité et diffusion des informations :

Les documents produits resteront la propriété exclusive du Maître d'Ouvrage.

Le prestataire s'engage sur la confidentialité des informations et documents de toute nature (plans, notes, rapports, supports informatiques) concernant les informations dont il aurait connaissance lors de l'exécution du présent marché.

Le prestataire ne peut faire aucun usage des résultats, sauf les citer à titre de référence. Il ne peut communiquer à titre gratuit ou onéreux tout ou partie des documents à des tiers, sauf accord préalable écrit du maître d'ouvrage.

8. Les compétences exigées

La composition de l'équipe opérationnelle chargée des missions devra être dotée de compétences en matière :

- de suivi d'opération programmée d'amélioration de l'habitat, en précisant les territoires opérés et le niveau d'atteinte des objectifs obtenus,
- d'accompagnement des Propriétaires Occupants et Bailleurs
- de sortie d'insalubrité ou traitement des situations d'habitat indigne,
- de restauration immobilière,
- de maîtrise d'œuvre et de technique de réhabilitation,
- d'évaluation et de conseils énergétiques (au moins un des membres de l'équipe doit pouvoir réaliser des diagnostics de performance énergétique ou audit),
- d'urbanisme, d'architecture, d'aménagement,
- de financement du logement (dont montage et fiscalité des opérations locatives),
- de montage d'opération,
- juridique, réglementaire et administratives (ingénierie dans le montage des dossiers),
- d'accompagnement social, en particulier pour le suivi des ménages.

Afin de mener à bien sa mission, l'équipe de suivi-animation devra être force de proposition.

La composition de l'équipe devra préciser :

- le nom, la qualité, la formation et l'expérience de chaque membre,
- une personne désignée comme chef de projet pour coordonner l'équipe et être l'interlocuteur privilégié du maître d'ouvrage.

9. Le délai d'exécution

La mission de suivi-animation débutera dès la notification d'attribution du marché, pour une durée de 5 années calendaires.

Le prestataire s'engage en lien avec la délégation locale de l'Anah à assurer le suivi des derniers dossiers jusqu'au versement de la subvention.

10. Le cout de la prestation et les modalités de paiement

10.1 Coût de la prestation

Le marché est conclu à prix forfaitaire. Le montant proposé par le prestataire dans le cadre de son offre est réputé inclure toutes les prestations inhérentes à la réalisation du marché, déplacements relatifs à la réalisation de la mission compris.

La proposition du cabinet devra impérativement :

- faire apparaître le coût prévisionnel détaillé de la prestation pour la durée totale de l'opération,
- mentionner le coût de l'animation à la journée ainsi que l'estimation du nombre de journées d'animation envisagées,
- mentionner le coût unitaire d'un dossier réalisé pour chaque thématique traitée,
- mentionner le coût moyen d'une mission de suivi-animation.

La prestation intégrera la mission dans son ensemble, telle que décrite précédemment, mais aussi toutes les rencontres des partenaires du projet, les visites de terrain et la restitution des résultats auprès des représentants et instances politiques décisionnelles.

10.2 Modalités de paiement

Sur présentation et validation par le comité de pilotage des rapports semestriels et bilans annuels. La rémunération du prestataire du marché inclura les frais de déplacements, de photographies et de reproduction des documents et d'achat des sources de données.

- Une rémunération variable en fonction du nombre de dossiers déposés, éligibles et complets plafonnée aux objectifs quantitatifs inscrits dans la convention d'OPAH de référence.

Dans le cas où le propriétaire abandonne la procédure en cours et afin de bénéficier d'une rémunération complète, le prestataire devra prouver qu'il a effectivement réalisé les missions qui lui incombent.

Pour cela, le prestataire devra présenter en comité technique les études techniques, le(s) devis signé(s) par le propriétaire, le plan de financement signé par le propriétaire et le prestataire ainsi qu'une lettre d'abandon motivée rédigée par le propriétaire (un modèle est à prévoir). Ce n'est qu'à la présentation de ces pièces, que le comité technique pourra décider de la rémunération du dossier.

Les prestations, objet du présent marché, seront rémunérées dans les conditions fixées par les règles de comptabilité publique.

Les sommes dues seront mandatées et payées dans le délai global de 30 jours à compter de la date de réception des factures ou des demandes de paiement équivalentes.

11. Composition du dossier technique préalable au dépôt d'un dossier de demande de subvention

Le dossier technique préalable sera constitué à minima de :

1. Un diagnostic technique pluridisciplinaire suite à la visite du logement :
 - a. Economie d'énergie ;
 - b. Sanitaire (insalubrité, indignité...) du logement ;
 - c. Social et financier du ménage ;
 - d. Patrimoine/architectural.
2. Un ou plusieurs propositions d'aménagement (plans, croquis) ;
3. Estimatif des travaux ;
4. Estimation des financements/subventions mobilisables ;
5. Analyse des capacités financières du ménage porteur de projet ;
6. Plan de financement prévisionnel de l'opération ;
7. Consultation d'entreprises ;
8. Obtention de devis d'entreprise.

Il est demandé au prestataire de présenter deux modalités de rémunération du dossier technique préalable en fonction de la validation ou non des capacités financières du ménage à mener à bien le projet, selon les deux cas suivants :

Cas n°1 : Etude capacitaire Analyse négative des capacités financières du ménage porteur de projet	Cas n°2 : Accompagnement au projet Analyse positive des capacités financières du ménage porteur de projet
Les missions à réaliser sont les suivantes :	Les missions à réaliser sont les suivantes :
1 Un diagnostic technique pluridisciplinaire suite à la visite du logement : <ol style="list-style-type: none"> a. Economie d'énergie ; b. Sanitaire (insalubrité, indignité...) du logement ; c. Social et financier du ménage d. Patrimoine/architectural. 	1 Un diagnostic technique pluridisciplinaire suite à la visite du logement : <ol style="list-style-type: none"> a. Economie d'énergie ; b. Sanitaire (insalubrité, indignité...) du logement ; c. Social et financier du ménage ; d. Patrimoine/architectural.
2 Un ou plusieurs propositions d'aménagement (plans, croquis) ;	2 Un ou plusieurs propositions d'aménagement (plans, croquis) ;
3 Estimatif des travaux ;	3 Estimatif des travaux ;
4 Estimation des financements/subventions mobilisables ;	4 Estimation des financements/subventions mobilisables ;
5 Analyse des capacités financières du ménage porteur de projet.	5 Analyse des capacités financières du ménage porteur de projet ;
	6 Plan de financement prévisionnel de l'opération ;
	7 Consultation d'entreprises ;
	8 Obtention de devis d'entreprise.

Le dossier de demande de subvention auprès de l'Anah est établi à la suite du dossier préalable et est composé des pièces exigées par l'Anah et comprendra notamment :

- Imprimé de demande d'aide renseigné ;
- Dossier technique, (estimatif des travaux d'une ou plusieurs entreprises, les plans et croquis nécessaires à la compréhension du projet, évaluation énergétique avant et après travaux) ;
- Avis d'imposition sur le revenu, ou l'avis de situation déclarative à l'impôt sur le revenu uniquement pour les propriétaires occupants ;
- Convention à loyer social ou très social (pour les propriétaires bailleurs).

Le dossier de demande de subvention auprès de la Commune de La Châtre est établi à la suite du dossier préalable et est composé des pièces exigées par la Commune de La Châtre et comprendra notamment :

- Imprimé de demande d'aide renseigné ;
- Règlement de subvention signé ;
- Devis des travaux ;
- Photos du bâtiment, avant travaux ;
- RIB pour le versement de la subvention ;
- Déclaration préalable ou du permis de construire accordé.

V – ENVIRONNEMENT GEMAPI – ADHÉSION DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AU SIRAH SUR L'ARNON

Monsieur le Maire rappelle que lors de sa séance du 12 Septembre 2023, le Conseil Communautaire a décidé d'adhérer au Syndicat Intercommunal pour la réalisation d'aménagements hydrauliques sur l'Arnon (SIRAH) et de lui transférer la compétence GEMAPI pour les 5 communes du territoire de la Communauté de Communes concernées par le bassin versant de l'Arnon.

Le Conseil Municipal doit délibérer sur l'acceptation de l'adhésion au SIRAH sur l'Arnon, conformément aux dispositions de l'article 5214-27 du CGCT.

Une copie de la délibération 2023_091 est jointe.

ENVIRONNEMENT – GEMAPI Adhésion au Syndicat Intercommunal pour la Réalisation d'Aménagements Hydrauliques (SIRAH sur l'Arnon)

Considérant les dispositions de la loi NOTRe du 7 août 2015, les communautés de communes sont devenues obligatoirement compétentes pour la Gestion des Milieux Aquatiques et la Prévention des Inondations (GEMAPI) sur le territoire depuis le 1^{er} janvier 2018 ;

Considérant que le SIRAH sur l'Arnon exerce la compétence GEMAPI ;

Considérant la délibération n° 2023-01BIS du 31 mai 2023 du SIRAH sur l'Arnon relative à la proposition d'adhésion de la communauté de communes de La Châtre Sainte Sévère au périmètre du SIRAH sur l'Arnon,

Considérant que ce syndicat est porteur d'une étude préalable en vue de la mise en place d'un Contrat Territorial Milieux Aquatiques (C.T.M.A.) du bassin versant de l'Arnon pour effectuer des travaux et des actions permettant d'améliorer l'état environnemental de l'Arnon et de ses affluents ;

Considérant la rivière Sinaise et ses affluents intégrés à l'étude du C.T.M.A., située sur les communes de Lignerolles, Urciers, Néret, Vicq Exempt et Saint Christophe en Boucherie ;

Considérant le pourcentage de leur surface incluse à l'étude :

- Lignerolles : 13 %
- Urciers : 46 %
- Néret : 56 %
- Vicq Exempt : 68 %
- St Christophe en Boucherie : 53 %

Considérant la délibération n°2023-091 du 12 septembre 2023 de la Communauté de Communes de la Châtre et Sainte-Sévère relative à son adhésion au Syndicat Intercommunal pour la Réalisation d'Aménagements Hydrauliques (SIRAH sur l'Arnon) et à la désignation des délégués conformément à l'article 5 des statuts du SIRAH (1 titulaire et 1 suppléant par commune concernée), à savoir :

Commune	Membres titulaires	Membres suppléants
Lignerolles	Michel ROUSSEAU	Bernard CHAGNON
Néret	Jean-Michel MEDAR	Olivier JOYEUX
St Christophe en Boucherie	Jean-Luc MANCOIS	Karine AUROUX
Urciers	Alain GUILLEMAIN	Eric PRADAT
Vicq Exempt	Pascal COUTURIER	Charlotte LEPLUS

Considérant que selon les modalités prévues par l'article 5214-27 du CGCT, tous les conseils municipaux du territoire de la Communauté de communes de La Châtre Sainte-Sévère doivent se prononcer dans un délai de 3 mois, par délibération concordante, sur l'adhésion de la CDC La Châtre Sainte Sévère au SIRAH sur l'Arnon.

Le CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré et l'unanimité,

- **Approuve** l'adhésion de la Communauté de communes de La Châtre Sainte-Sévère au SIRAH sur l'Arnon et de lui transférer la compétence GEMAPI pour les 5 communes du territoire de la Communauté de communes concernées par le bassin versant de l'Arnon,
- **Approuve** les statuts du SIRAH, annexés à la présente délibération,
- La présente délibération sera notifiée à la Communauté de communes de La Châtre Sainte-Sévère.



**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DE
LA CHÂTRE ET SAINTE SÈVÈRE**
Place du Général de Gaulle
36400 LA CHÂTRE

EXTRAIT D'UNE DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 12/09/2023 N° : 2023_091

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
48	38	40

Vote
A l'unanimité
Pour : 40
Contre : 0
Abstention : 0

L'an 2023, le 12 septembre à 18:00, le Conseil Communautaire de La Châtre et Sainte Sèvre s'est réuni s'est réuni à la Salle de La Chapelle, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur JUDALET Patrick, Président, en session ordinaire. Les convocations individuelles, l'ordre du jour et les notes explicatives de synthèse ont été transmises par écrit aux délégués communautaires le 06/09/2023. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Communauté de Communes le 06/09/2023.

Présents : JUDALET Patrick Président, ALAPETITE Claude, BIGRAT Chantale, BLIN Michel, BOURY Jean-Claude, CHARASSON Patrick, CHARRIER Hélène, CHERAMY Pascal, COUTURIER Pascal, DAUGERON François, DEFOUGERE Gérard, DEVAUX Samuel, D'HOOGHE Nicole, DORADOUX Jean-Luc, GALBERT Monique, GENICHON René, GIRAUD Bernard, GUILLEMAIN Alain, HURBAIN Luc, LABESSE Elisabeth, LEUILLET Marie-Laure, MANCOIS Jean-Luc, MENARD Catherine, MICHOT Antoine, NICOLET Jean-Pierre, NONIN Patrick, PATRIGEON Philippe, PAWLOWSKY Karl, RABRET Benoît, RICHARD Benoît, ROUILLARD Maryse, ROUSSEAU Michel, SALMON Michel, SELLERON Michèle, SERRE Henri, VIVIER Benoît, WEINLING Eric.

Guy BOURY (suppléant de BRUNET Didier)

Excusés ayant donné procuration : COULADON Philippe à GALBERT Monique, PASQUET Pascal à DAUGERON François.

Absents excusés: ALLELY Philippe, ARNAUD Muriel, AUBRUN-SASSIER Philippe, GUERIN Daniel, JEOMEAU Bernard, MEDAR Jean-Michel, VILCHES PARDO Patricia, VILLATTE Bruno,

A été nommé secrétaire: Pascal CHERAMY

Objet : ENVIRONNEMENT – GEMAPI Adhésion au Syndicat Intercommunal pour la Réalisation d'Aménagements Hydrauliques (SIRAH sur l'Arnon)

Considérant les dispositions de la loi NOTRe du 7 août 2015, les communautés de communes sont devenues obligatoirement compétentes pour la Gestion des Milieux Aquatiques et la Prévention des Inondations (GEMAPI) sur le territoire depuis le 1^{er} janvier 2018 ;

Considérant que le SIRAH sur l'Arnon exerce la compétence GEMAPI ;

Considérant la délibération n° 2023-01BIS du 31 mai 2023 du SIRAH sur l'Arnon relative à la proposition d'adhésion de la communauté de communes de La Châtre Sainte Sèvre au périmètre du SIRAH sur l'Arnon,

Considérant que ce syndicat est porteur d'une étude préalable en vue de la mise en place d'un Contrat Territorial Milieux Aquatiques (C.T.M.A.) du bassin versant de l'Arnon pour effectuer des travaux et des actions permettant d'améliorer l'état environnemental de l'Arnon et de ses affluents ;

Considérant la rivière Sinaise et ses affluents intégrés à l'étude du C.T.M.A., située sur les communes de Lignerolles, Urciers, Néret, Vicq Exempt et Saint Christophe en Boucherie ;

Considérant le pourcentage de leur surface incluse à l'étude :

- Lignerolles : 13 %
- Urciers : 46 %
- Néret : 56 %
- Vicq Exempt : 68 %
- St Christophe en Boucherie : 53 %

Vu l'avis favorable de la Commission des finances et du Bureau en date du 31 août 2023,

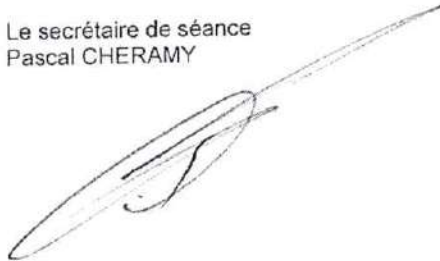
Le conseil communautaire, après en avoir délibéré et à l'unanimité,

- **Décide d'adhérer** au SIRAH sur l'Arnon et de lui transférer la compétence GEMAPI pour les 5 communes du territoire de la Communauté de communes concernées par le bassin versant de l'Arnon,
- **Valide** les statuts du SIRAH, annexés à la présente délibération,
- **Désigne** ses délégués conformément à l'article 5 des statuts du SIRAH (1 titulaire et 1 suppléant par commune concernée), à savoir :

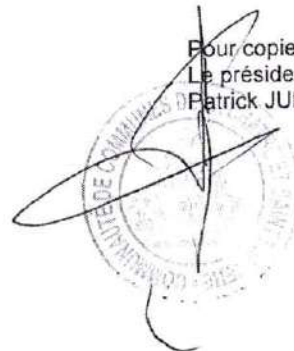
Communes	Membres titulaires	Membres suppléants
Lignerolles	Michel ROUSSEAU	Bernard CHAGNON
Néret	Jean-Michel MEDAR	Olivier JOYEUX
St Christophe en Boucherie	Jean-Luc MANCOIS	Karine AUROUX
Urciers	Alain GUILLEMAIN	Eric PRADAT
Vicq Exempt	Pascal COUTURIER	Charlotte LEPLUS

- **Saisit**, selon les modalités prévues par l'article 5214-27 du CGCT, les conseils municipaux de la totalité de ses communes-membres afin qu'ils se prononcent dans les plus brefs délais, par délibération concordante, sur l'adhésion de la CDC La Châtre Sainte Sévère au SIRAH sur l'Arnon.

Le secrétaire de séance
Pascal CHERAMY



Pour copie conforme :
Le président,
Patrick JUDALET



PROPOSITION

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

ENVIRONNEMENT – GEMAPI Adhésion au Syndicat Intercommunal pour la Réalisation d'Aménagements Hydrauliques (SIRAH sur l'Arnon) 3 Annexes

Considérant les dispositions de la loi NOTRe du 7 août 2015, les communautés de communes sont devenues obligatoirement compétentes pour la Gestion des Milieux Aquatiques et la Prévention des Inondations (GEMAPI) sur le territoire depuis le 1^{er} janvier 2018 ;

Considérant que le SIRAH sur l'Arnon exerce la compétence GEMAPI ;

Considérant la délibération n° 2023-01BIS du 31 mai 2023 du SIRAH sur l'Arnon relative à la proposition d'adhésion de la communauté de communes de La Châtre Sainte Sévère au périmètre du SIRAH sur l'Arnon,

Considérant que ce syndicat est porteur d'une étude préalable en vue de la mise en place d'un Contrat Territorial Milieux Aquatiques (C.T.M.A.) du bassin versant de l'Arnon pour effectuer des travaux et des actions permettant d'améliorer l'état environnemental de l'Arnon et de ses affluents ;

Considérant la rivière Sinaise et ses affluents intégrés à l'étude du C.T.M.A., située sur les communes de Lignerolles, Urciers, Néret, Vicq Exempt et Saint Christophe en Boucherie ;

Considérant le pourcentage de leur surface incluse à l'étude :

- Lignerolles : 13 %
- Urciers : 46 %
- Néret : 56 %
- Vicq Exempt : 68 %
- St Christophe en Boucherie : 53 %

Considérant la délibération n°2023-091 du 12 septembre 2023 de la Communauté de Communes de la Châtre et Sainte-Sévère relative à son adhésion au Syndicat Intercommunal pour la Réalisation d'Aménagements Hydrauliques (SIRAH sur l'Arnon) et à la désignation des délégués conformément à l'article 5 des statuts du SIRAH (1 titulaire et 1 suppléant par commune concernée), à savoir :

Commune	Membres titulaires	Membres suppléants
Lignerolles	Michel ROUSSEAU	Bernard CHAGNON
Néret	Jean-Michel MEDAR	Olivier JOYEUX
St Christophe en Boucherie	Jean-Luc MANCOIS	Karine AUROUX
Urciers	Alain GUILLEMAIN	Eric PRADAT
Vicq Exempt	Pascal COUTURIER	Charlotte LEPLUS

Considérant que selon les modalités prévues par l'article 5214-27 du CGCT, tous les conseils municipaux du territoire de la Communauté de communes de La Châtre Sainte-Sévère doivent se prononcer dans un délai de 3 mois, par délibération concordante, sur l'adhésion de la CDC La Châtre Sainte Sévère au SIRAH sur l'Arnon.

Le CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré et à..... (unanimité, majorité),

- **Approuve** l'adhésion de la Communauté de communes de La Châtre Sainte-Sévère au SIRAH sur l'Arnon et de lui transférer la compétence GEMAPI pour les 5 communes du territoire de la Communauté de communes concernées par le bassin versant de l'Arnon,
- **Approuve** les statuts du SIRAH, annexés à la présente délibération,
- La présente délibération sera notifiée à la Communauté de communes de La Châtre Sainte-Sévère.

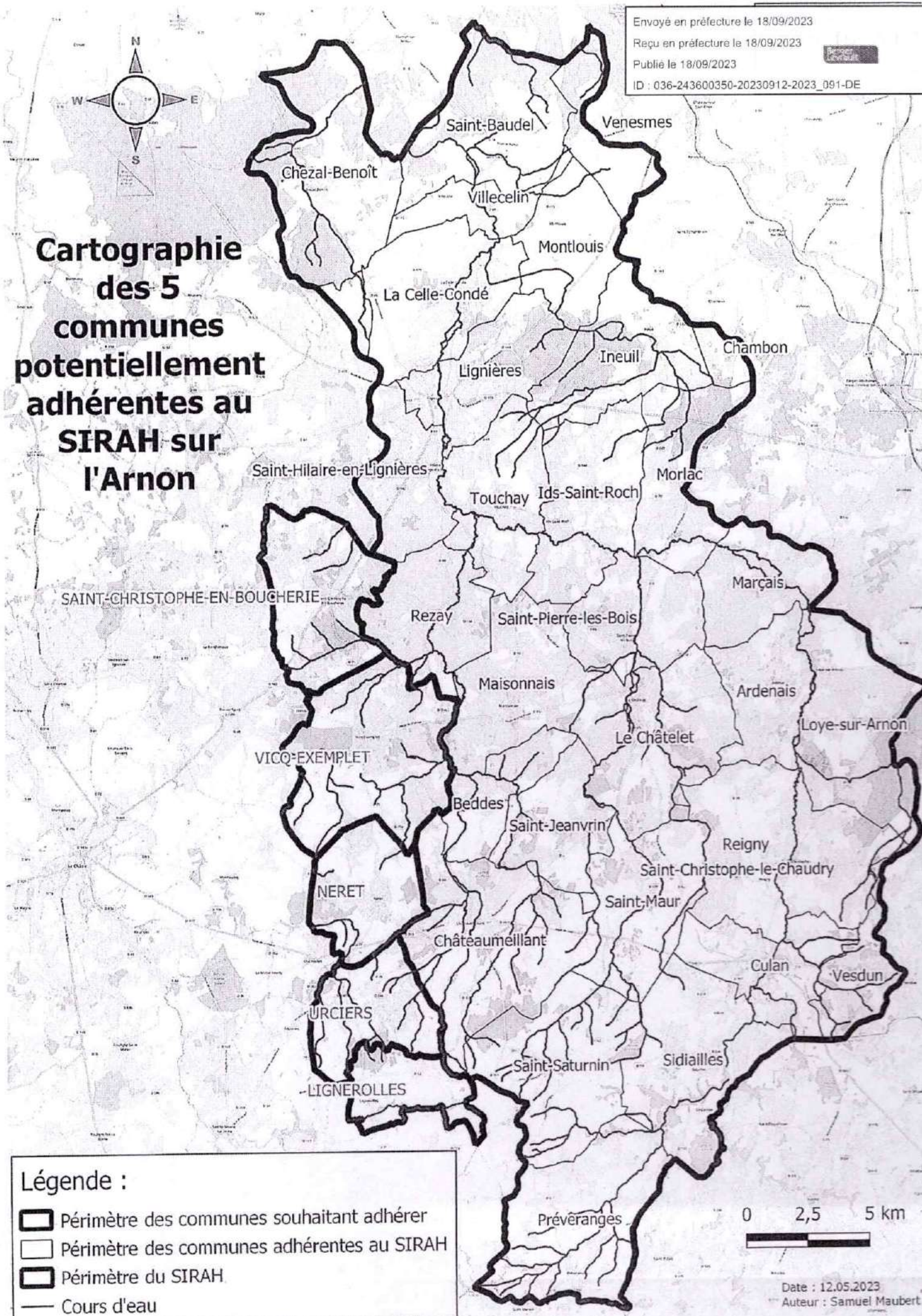
Envoyé en préfecture le 18/09/2023

Reçu en préfecture le 18/09/2023

Publié le 18/09/2023

ID : 036-243600350-20230912-2023_091-DE

Cartographie des 5 communes potentiellement adhérentes au SIRAH sur l'Arnon



Légende :

- Périmètre des communes souhaitant adhérer
- Périmètre des communes adhérentes au SIRAH
- Périmètre du SIRAH
- Cours d'eau

Date : 12.05.2023

Auteur : Samuel Maubert



Envoyé en préfecture le 18/09/2023
Reçu en préfecture le 18/09/2023
Publié le 18/09/2023
ID : 036-243600350-20230912-2023_091-DE
ID : 018-200078574-20230531-2023_011BIS-DE

REFERENCE : 2023-011BIS

(REPLACE LA DÉLIBÉRATION 2023-011 SUITE A UNE ERREUR MATÉRIELLE)

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du Comité Syndical bis du 31/05/2023

Le Comité syndical du 23/05/2023 n'ayant pas obtenu le quorum, les membres de l'assemblée délibérante ont été reconvoqués à la séance du 31/05/2023.

Date de convocation :
23/05/2023

Délégués en exercice : 31

Nombre de membres présents : 15

Votants :
17 dont 2 pouvoirs

Résultat du vote :
Pour : 17
Contre : 0
Abstention : 0

Secrétaire de séance désigné : M. Claude DESABRES

Objet de la délibération : DÉLIBÉRATION CONCERNANT LA PROPOSITION D'ADHÉSION DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LA CHÂTRE – STE-SÈVÈRE AU PÉRIMÈTRE DU SIRAH SUR L'ARNON

En l'an deux mil vingt-trois, le 31 mai à 10 heures, les membres du Comité Syndical du Syndicat Intercommunal pour la Réalisation d'Aménagements Hydrauliques (SIRAH) sur l'Arnon, dûment convoqués, se sont réunis à la Mairie de BEDDES, sous la présidence de M. AUPETIT Fabrice.

Étaient présents : Gilles HERAULT (Ardenais), Fabrice AUPETIT (Beddes), Claude DESABRES (Châteaumeillant), Dominique CHAMPAGNE (Lignières), Pascal LEJOT (Maisonais), Pascal COLLIN (Marçais), Jean-Pierre GORGE (Morlac), Bruno CHAGNON (Reigny), Pascal ALADENISE (Rezay), Abel KESSLER (St Christophe le Chaudry, Suppléant), Francis PERROT (Saint-Hilaire-en-Lignières), Florence LERUDE (Sidiailles), Margot BRAUTIGAM (Touchay), Claude SANGLIER (Venesmes, Suppléant), Fabien CLEMENT (Vesdun)

Pouvoirs : François THOMAS a donné pouvoir à Gilles HERAULT
Jacques FRAULAUD a donné pouvoir à Bruno CHAGNON

Étaient absents : Maryse JACQUIN-SALOMON (Chambon), Roger LEBRERO (Chezal-Benoît), Guillaume DESIRE (Îds-Saint-Roch), Patrick BISSON (Ineuil), Daniel GAILLARD (La Celle-Condé), Patrice BARRET (Le Châtelet), Rémy VAN COSTER (Loye-sur-Arnon), Isabelle HUE (Montlouis), Catherine BOUVAT-MARTIN (Préveranges), Sylvain MASSOT (Saint-Christophe-le-Chaudry), Jacky BONNEAU (Saint-Maur), Valérie BOUCHEROLLES (Saint-Pierre-les-Bois), Gérard DURAND (Saint-Saturnin), Gérard BEDOILLAT (Venesmes), Angélique WOZNIAK (Vilcelin)

SIRAH sur l'Arnon
6 Grande Rue
18170 LE CHATELET
sirah.arnon18@outlook.fr

Envoyé en préfecture le 18/09/2023

Reçu en préfecture le 18/09/2023

Publié le 18/09/2023

ID : 036-243600350-20230912-2023_091-DE

ID : 018-200078574-20230531-2023_011BIS-DE

Etaient absents excusés : Jacques FRAULAUD (Culan), Sylvie DAGOIS (Saint-Baudel), François THOMAS (Saint-Jeanvrin)

Le Président expose :

La CDC La Châtre-Ste-Sévère s'est rapprochée du Sirah pour solliciter l'adhésion de **5 communes : St-Christophe-en-Boucherie, Vicq-Exempt, Néret, Urciers et Lignerolles.**

La CDC souhaite que le Sirah prenne une délibération pour acter son accord de principe et transmettra, par la suite, sa propre délibération.

Cette adhésion représente **47,8 km** de cours d'eau supplémentaires à intégrer dans le périmètre du Sirah sur l'Arnon, répartis sur **11 670 hectares** de surface.

1 114 habitants sont concernés, portant ainsi le nombre total à environ **14 000**.

Les acteurs majeurs dans le domaine de l'eau (Aster 18 et 36, Agence de l'Eau Loire Bretagne, FDAAPPMA 18 et 36) sont déjà informés.

CALCUL DE LA REDEVANCE			
Paramètres de calcul	1) Population certifiée	2) Surface	3) Unités cubes d'eau
Pondérations	1/3	1/3	1/3

Selon les modalités de calcul de la clé de répartition ci-dessus, le taux pour la CDC La Châtre-Ste-Sévère s'élèvera à **6%** de la redevance totale.

A noter que cet élargissement de périmètre impliquera une modification de l'article 1 des statuts du Sirah ainsi que la désignation de 5 délégués titulaires en plus (et leurs suppléants).

Plusieurs cartes permettant de mieux comprendre le périmètre d'adhésion ont été présentées aux membres de l'assemblée.

Après en avoir délibéré, Le Comité syndical décide à l'unanimité :

- d'approuver l'adhésion de la CDC La Châtre-Ste-Sévère au périmètre du SIRAH SUR L'ARNON à compter du **1^{er} janvier 2024**
- d'autoriser la modification des statuts du SIRAH SUR L'ARNON dans ce sens
- d'autoriser le Président à prendre toute mesure d'exécution de la présente délibération.

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte compte tenu de sa publication et du dépôt en Sous-Préfecture,

Pour extrait conforme au registre,

Le Président

Fabrice AUPETIT



Le Secrétaire de séance

Claude DESABRES



Syndicat Intercommunal pour la Réalisation
d'Aménagements Hydrauliques sur l'Arnon
6 Grande Rue, 18170 LE CHATELET
Chargé de mission : sirah.arnon.18170@outlook.fr - 06 79 60 12 09
Secrétariat : sirah.secrétariat@outlook.fr

Envoyé en préfecture le 18/09/2023
Reçu en préfecture le 18/09/2023
Publié le 18/09/2023
ID : 036-243600350-20230912-2023_091-DE
ID : 018-200078574-20230531-2023_011BIS-DE

STATUTS **du Syndicat Mixte pour la Réalisation d'Aménagements Hydrauliques (SIRAH) sur l'Arnon**

Article 1 : Constitution par arrêté préfectoral

Il est créé un Syndicat Intercommunal pour la Réalisation d'Aménagements Hydrauliques (SIRAH) sur l'Arnon, qui prend la dénomination de « SIRAH sur l'Arnon ».

Pour l'exercice de la compétence « gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations » correspondant aux items 1°, 2° 5° et 8° de l'article L. 211-7 du code de l'environnement, les communautés de communes suivantes sont substituées à leurs communes membres au sein du SIRAH sur l'Arnon à compter du 1^{er} janvier 2018 :

- **Communauté de communes Berry Grand Sud** pour les communes de : Ardenais, Beddes, Chateameillant, Le Châtelet, Culan, Ids-Saint-Roch, Ineuil, Loye-sur-Arnon, Maisonnais, Morlac, Préveranges, Reigny, Rezay, Saint Christophe-le-Chaudry, Saint Hilaire-en-Lignières, Saint Jeanvrin, Saint Maur, Saint Pierre-les-Bois, Saint Saturnin, Sidiailles, Touchay et Vesdun ;
- **Communauté de communes Arnon Boischaut Cher** pour les communes de : La Celle-Condé, Chambon, Lignières, Montlouis, Saint Baudel, Venesmes et Villecelin ;
- **Communauté de communes Coeur de France** pour la commune de Marçais ;
- **Communauté de communes du Pays d'Issoudun** pour la commune de Chezal-Benoît.

A compter du 1^{er} janvier 2024 :

- **Communauté de communes La Châtre-Sainte-Sévère** pour les communes de : Lignerolles, Nérét, St-Christophe en Boucherie, Urciers et Vicq-Exempt.

Le syndicat intercommunal pour la réalisation d'aménagements hydrauliques sur l'Arnon devient un syndicat mixte fermé à compter du 1^{er} janvier 2018, conformément aux articles L. 5214-21, L. 5711-1 et suivants du code général des collectivités territoriales.

Article 2 : Objet du syndicat

Le syndicat a pour objet la réalisation de nouveaux aménagements hydrauliques sur l'Arnon, ses affluents permanents et non permanents, en préservant l'environnement naturel de cette rivière sur le périmètre des communes adhérentes au SIRAH sur l'Arnon.

Le syndicat exerce la compétence GEMAPI, celle-ci est composée des compétences suivantes :

- 1° l'aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique ;
- 2° l'entretien et l'aménagement de cours d'eau, y compris les accès à ce cours d'eau ;
- 5° la défense contre les inondations ;
- 8° la protection et la restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines.

Article 3 : Siège social

Le siège social du SIRAH sur l'Arnon est fixé au siège social de la Communauté de communes Berry Grand Sud, situé 6 grande rue 18170 LE CHATELET.

Article 4 : Durée

Le syndicat est formé pour la durée nécessaire à son objet.

.../...



Syndicat Intercommunal pour la Réalisation
d'Aménagements Hydrauliques sur l'Arnon
6 Grande Rue, 18170 LE CHATELET
Chargé de mission : sirah.arnon18@outlook.fr - 06 79 60 12 09
Secrétariat : sirah.secr@arnon18@outlook.fr

Envoyé en préfecture le 18/09/2023

Reçu en préfecture le 18/09/2023

Publié le 18/09/2023

ID : 036-243600350-20230912-2023_091-DE

ID : 018-200078574-20230531-2023_011BIS-DE

Article 5 : Comité syndical

Le comité est composé de délégués élus par les assemblées délibérantes de ses membres. Dans le cas de la représentation substitution, la communauté de communes est représentée par un nombre de délégués égal au nombre de délégués dont disposaient les communes avant la substitution, soit un délégué titulaire et un délégué suppléant par commune représentée.

Le nombre de délégués de chaque communauté de communes adhérente est fixé à un délégué titulaire et un délégué suppléant. Chaque membre sera issu du conseil municipal de la commune représentée pour renforcer l'action et la connaissance du territoire.

Le comité peut déléguer au président ou au bureau tous pouvoirs d'administration ou de gestion par une délégation spéciale ou permanente dont il fixe les limites.

Le comité se réunira au moins une fois par semestre, et dans tous les cas dans les conditions prévues par la loi.

Article 6 : Bureau syndical

Le bureau est composé d'un Président, de 2 Vice-Présidents et de six membres.

Le bureau se réunira aussi souvent qu'il est nécessaire pour l'exécution de ses attributions.

Article 7 : Recettes

Les recettes du syndicat comprennent : la contribution des membres, le revenu des biens meubles ou immeubles, toutes les subventions dont il peut bénéficier, les produits des dons et legs.

Les communautés de communes apportent la contribution au SIRAH sur l'Arnon à partir de la répartition suivante :

Critère	Pondération
La superficie de chaque communauté de communes incluse dans le périmètre d'intervention calculée à l'échelle communale	1/3
La population corrigée de chaque communauté de communes calculée à l'échelle communale (prorata de la population totale de la commune par rapport à la superficie de la commune incluse dans le périmètre du syndicat)	1/3
Le linéaire de berges des cours d'eau permanents de chaque communauté de communes traversant le périmètre d'intervention du syndicat	1/3

Les sources de la population totale pour le calcul de la population corrigée sont issues des données de l'INSEE (selon le recensement de la population).

Le linéaire de cours d'eau correspond à la longueur des berges, les cours d'eau pouvant constituer ponctuellement des limites administratives. Le linéaire de berges est issu du référentiel BCAE du département du Cher.

Le montant de la redevance sera révisé annuellement.

Article 8 : Trésorier

Le chef de poste de la trésorerie sera désigné par la direction départementale des finances publiques.

Article 9 : Délibérations

Les présents statuts sont annexés aux délibérations des conseils municipaux adoptant ceux-ci.



Syndicat
d'Amén

Envoyé en préfecture le 18/09/2023

Reçu en préfecture le 18/09/2023

Publié le 18/09/2023

ID : 036-243600350-20230912-2023_091-DE



Chargé de mission : sirah.arnon18@outlook.fr - 06 79 60 12 09

Secrétariat : sirah.secretariat@outlook.fr

Article 8 : Trésorier

Le chef de poste de la trésorerie sera désigné par la direction départementale des finances publiques.

Article 9 : Délibérations

Les présents statuts sont annexés aux délibérations des conseils municipaux adoptant ceux-ci.

VI – COMMUNAUTÉ DE COMMUNES – MODIFICATION DES STATUTS

Lors de sa séance du 12 Septembre 2023, le Conseil Communautaire a adopté, à l'unanimité :

- le retrait dans la compétence « Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs » du Foyer de Jeunes Travailleurs de Sainte-Sévère.
- ajouter dans la compétence « Action sociale d'intérêt communautaire » la création des annexes en complément au multi-accueil de La Châtre, sur le territoire de la Communauté de communes La Châtre Sainte-Sévère.

Une copie de la délibération 2023_093 est jointe.

Afin d'adapter les statuts de la Communauté, il est nécessaire que l'ensemble des communes délibère dans ce sens, en acceptant le principe de ce retrait.

Retrait d'un site de la compétence facultative « Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire et d'équipements de l'enseignement préélémentaire et élémentaire d'intérêt communautaire » et ajout dans la compétence "Action sociale d'intérêt communautaire" la création des annexes en complément du multi-accueil de la Châtre - Modification des statuts de la Communauté de Communes de La Châtre et Sainte-Sévère.

Le Maire expose au Conseil municipal que par délibération n°2023_093 du 12 septembre 2023, le Conseil de la Communauté de communes de La Châtre et Sainte-Sévère a décidé de retirer le site du foyer des jeunes de Sainte-Sévère dans la compétence « Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire et d'équipements de l'enseignement préélémentaire et élémentaire d'intérêt communautaire » et d'ajouter la création d'annexes en complément du multi-accueil de la Châtre dans la compétence "Action sociale d'intérêt communautaire"

Par application de la règle de parallélisme des formes, le retrait et l'ajout des compétences intervient suivant les règles prévues par l'article L5211-17 du CGCT pour l'extension.

En conséquence, il invite le Conseil à se prononcer, conformément à l'article L5211-17 du CGCT.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité,

- **DECIDE d'approuver le retrait** des statuts, du site du foyer des jeunes de Sainte-Sévère dans la compétence « Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire et d'équipements de l'enseignement préélémentaire et élémentaire d'intérêt communautaire",
- **DECIDE d'approuver l'ajout** de la création d'annexes en complément du multi-accueil de la Châtre dans la compétence "Action sociale d'intérêt communautaire",
- **DECIDE d'approuver le projet de statuts** de la Communauté de communes de La Châtre et Sainte Sévère tel qu'il figure en annexe à la délibération.

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DE
LA CHÂTRE ET SAINTE SÉVÈRE**
Place du Général de Gaulle
36400 LA CHÂTRE

EXTRAIT D'UNE DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 12/09/2023 N° : 2023_093

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
48	38	40

Vote
A l'unanimité
Pour : 40
Contre : 0
Abstention : 0

L'an 2023, le 12 septembre à 18:00, le Conseil Communautaire de La Châtre et Sainte Sévère s'est réuni s'est réuni à la Salle de La Chapelle, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur JUDALET Patrick, Président, en session ordinaire. Les convocations individuelles, l'ordre du jour et les notes explicatives de synthèse ont été transmises par écrit aux délégués communautaires le 06/09/2023. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Communauté de Communes le 06/09/2023.

Présents : JUDALET Patrick Président, ALAPETITE Claude, BIGRAT Chantale, BLIN Michel, BOURY Jean-Claude, CHARASSON Patrick, CHARRIER Hélène, CHERAMY Pascal, COUTURIER Pascal, DAUGERON François, DEFOUGERE Gérard, DEVAUX Samuel, D'HOOGHE Nicole, DORADOUX Jean-Luc, GALBERT Monique, GENICHON René, GIRAUD Bernard, GUILLEMAIN Alain, HURBAIN Luc, LABESSE Elisabeth, LEUILLET Marie-Laure, MANCOIS Jean-Luc, MENARD Catherine, MICHOT Antoine, NICOLET Jean-Pierre, NONIN Patrick, PATRIGEON Philippe, PAWLOWSKY Karl, RABRET Benoît, RICHARD Benoît, ROUILLARD Maryse, ROUSSEAU Michel, SALMON Michel, SELLERON Michèle, SERRE Henri, VIVIER Benoît, WEINLING Eric.

Guy BOURY (suppléant de BRUNET Didier)

Excusés ayant donné procuration : COULADON Philippe à GALBERT Monique, PASQUET Pascal à DAUGERON François.

Absents excusés: ALLELY Philippe, ARNAUD Muriel, AUBRUN-SASSIER Philippe, GUERIN Daniel, JEOMEAU Bernard, MEDAR Jean-Michel, VILCHES PARDO Patricia, VILLATTE Bruno,

A été nommé secrétaire: Pascal CHERAMY

Objet : ADMINISTRATION GENERALE Modification des statuts – Précision compétence optionnelle "action sociale d'intérêt communautaire" – Retrait « Foyer de jeunes de Ste Sévère » de la compétence « construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs »

VU la délibération n°2020-0007 du 6 février 2020 portant décision de retirer des statuts la compétence "gestion et développement de l'abattoir du Boisichaut" et modifiant en conséquence l'article 2-C des statuts de la Communauté de communes de La Châtre et Sainte-Sévère

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment ses articles L2111-1, L2141-1 et L2141-2

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L5211-17

Considérant que les statuts doivent être modifiés en raison de la mise à jour des équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire et d'équipement de l'enseignement préélémentaire et élémentaire, suite à la démolition du foyer de jeunes de Sainte-Sévère

-Considérant que les statuts doivent être modifiés en raison de la création d'annexes en complément du multi-accueil de La Châtre, sur le territoire de la Communauté de communes La Châtre Sainte-Sévère

Considérant qu'il convient de mettre à jour la dénomination "Relais Petite Enfance – RPE La Châtre" en lieu et place du Relais d'Assistants Maternels de La Châtre afin d'être en concordance avec la nouvelle appellation de la CAF

Vu l'avis favorable de la Commission des finances et du Bureau en date du 31 août 2023,

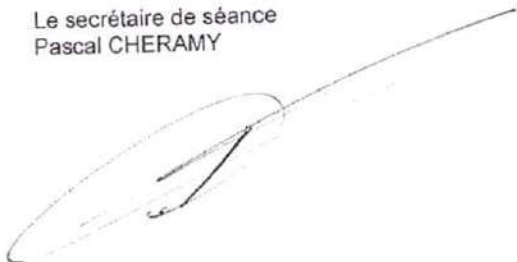
Le conseil communautaire, après en avoir délibéré et à l'unanimité,

- **Décide de retirer** des statuts dans la compétence « Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire et d'équipements de l'enseignement préélémentaire et élémentaire d'intérêt communautaire", le site du foyer des jeunes de Sainte-Sévère
- **Décide d'ajouter** dans la compétence « Action sociale d'intérêt communautaire", la création des annexes en complément au multi-accueil de La Châtre, sur le territoire de la Communauté de communes La Châtre Sainte Sévère
- **Modifie** en conséquence l'article 2-B 4 et 5 des statuts de la Communauté de communes de la Châtre et Sainte Sévère,

La présente délibération sera notifiée aux communes membres afin que chaque conseil municipal se prononce sur ce dossier.

Les statuts modifiés sont annexés à la présente délibération.

Le secrétaire de séance
Pascal CHERAMY



Pour copie conforme :
Le président
Patrick JUDALET



STATUTS

Annexe à la délibération 2020_0007 du 6 février 2020

ARTICLE 1^{IER} :

Il est formé entre les Communes de LA BERTHENOUX, BRIANTES, CHAMPILLET, CHASSIGNOLLES, LA CHÂTRE, FEUSINES, LACS, LOUROUER SAINT LAURENT, LE MAGNY, LIGNEROLLES, MONTGIVRAY, MONTLEVICQ, LA MOTTE FEUILLY, NERET, NOHANT-VIC, PERASSAY, POULIGNY NOTRE DAME, POULIGNY SAINT MARTIN, SARZAY, SAZERAY, SAINT AOÛT, SAINT CHARTIER, SAINT CHRISTOPHE EN BOUCHERIE, SAINTE SEVERE SUR INDRE, THEVET SAINT JULIEN, URCIERS, VERNEUIL SUR IGNERAIE, VICQ EXEMPLET, VIGOULANT, VIJON, une Communauté de Communes qui prend la dénomination de COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA CHÂTRE et SAINTE SÉVÈRE.

ARTICLE 2 : OBJET DE COMMUNAUTE DE COMMUNES

La Communauté de Communes a pour objet de regrouper les Communes précitées au sein d'un périmètre de solidarité en vue d'un projet commun de développement en milieu rural.

A – COMPETENCES OBLIGATOIRES :

1/ Aménagement de l'espace :

- Schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur
- Étude, élaboration, approbation, révision et suivi du PLUI, PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale
- Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire :
 - Zones d'Aménagement Concerté;
 - Réalisation de travaux afférents à l'aménagement de la zone de l'ancienne gare de MONTGIVRAY – LA CHÂTRE et à la réhabilitation et l'aménagement de ses abords.
 - Mesures d'accompagnements permettant de renforcer les investissements réalisés par les Collectivités, l'Etat ou l'Europe dans le domaine des TIC sur le territoire de la Communauté de Communes : réalisation des infrastructures de réseaux haut débit.

2/ Actions de développement économique :

- Actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L. 4251-17 du CGCT
- Création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales ou touristiques - à titre

d'information les zones d'activités existantes au 1^{er} janvier 2017 sont indiquées en **annexe 1**.

- Politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire,
- La communication pour promouvoir le commerce sur l'ensemble du territoire,
- L'appui aux communes maîtres d'ouvrage, dans le cadre de développement de projets commerciaux sur leur territoire (dossier technique et administratif, mise en relation avec services divers). Ainsi, toute autre action reste de la compétence communale (création et maintien du commerce, animation et promotion commerciale...).
- Promotion du tourisme, dont la création d'offices de tourisme. :
A titre d'information, existent au 1^{er} janvier 2017 sur le territoire communautaire :
 1. Office du tourisme de La Châtre,
 2. Bureau du Tourisme de Nohant

3/ Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondation (GÉMAPI)

4/ Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage

5/ Collecte et traitement des déchets des ménages et assimilés

B – COMPETENCES OPTIONNELLES :

1/ Protection et mise en valeur de l'Environnement, le cas échéant dans le cadre de schémas départementaux et soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie:

- Actions favorisant la connaissance, la mise en valeur, l'entretien et la protection du paysage afférents aux cours d'eau (élagage et réparation des berges à l'exception de leur curage et des ouvrages d'art). **Annexe 2**.
- Proposition de zone de développement et de toute action permettant de favoriser les énergies renouvelables.
- Actions permettant de favoriser les économies de l'eau.

2/ Politique du logement et du cadre de vie:

- Étude préalable d'aménagement de l'environnement et du cadre de vie.
- Assistance, conseil et suivi dans le cadre des opérations P.L.H – O.P.A.H et logements, réalisés par les Communes.
- Opérations d'Habitat Regroupé pour Personnes Agées.
- Réalisation d'actions visant à l'amélioration des conditions de vie de la population, afférentes à :
 1. Aides pour la mise en place d'un service d'urgence à LA CHÂTRE et la mise en place d'un service de télé-médecine ou similaire,

2. Création ou participation au financement de maisons médicales

- Opérations d'aménagements urbains de centre bourg, telles que prévues dans les politiques mises en place dans les programmes des autres collectivités territoriales et ou de l'Etat, à l'exception des VRD relatifs aux lotissements, des logements, des travaux de dissimulation du réseau électrique.

3/ Création, aménagement et entretien de la Voirie communautaire :

Voies d'accès des zones d'activités. **Annexe 3.**

voirie d'intérêt communautaire. **Annexe 3**

4/ Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire et d'équipements de l'enseignement préélémentaire et élémentaire d'intérêt communautaire :

- Piscine de LA CHÂTRE.
- Gymnases (rue des Prés Burat à LA CHÂTRE, SAINTE SEVERE).
- Bibliothèques (La Châtre, Sainte - Sévère, Saint - Août, Chassignolles et mise en réseau des bibliothèques.
- Équipements spécifiques destinés aux jeunes (M.J.C.S de La Châtre – Foyer de jeunes de SAINTE SEVERE).
- Salle de tennis de table
- Mission Locale

5/ Action sociale d'intérêt communautaire :

Action sociale en faveur de la petite enfance

- Création et gestion de structures d'accueil des enfants de moins de six ans (EAJE) dont le fonctionnement et l'encadrement sont réglementés (Etablissement « multi-accueil » rue Nationale à La Châtre accueillant les enfants de façon régulière ou occasionnelle, annexes implantées sur le territoire de la Communauté de communes La Châtre Sainte-Sévère)
- Soutien des assistants maternels (~~Relais assistants maternels~~ – RAM de La Châtre Relais Petite Enfance - RPE La Châtre)

C – COMPETENCES FACULTATIVES :

1 / Dans le domaine économique :

- Construction, gestion et entretien d'immobilier d'entreprises, à l'exception des actions visant au maintien des services et commerces nécessaires à la satisfaction des besoins de la population en milieu rural, selon l'article L2251-3 du CGCT.
- Actions de promotion et d'animation dans le domaine économique et touristique :
 1. Publications, Salons, Congrès, Manifestations, signalétique,

2. Grands événements sportifs ou culturels attractifs de la région sous réserve d'une identification sur une ligne budgétaire de la Région et ou du Département.
- Salle multifonctions (projet site de l'ancienne gare de La Châtre)

2 / Dans le secteur du tourisme:

Aménagement, développement et gestion de sites touristiques :

- Mise en valeur par restauration du bâti (Eglise Saint – Anne place de Nohant, Fresques église de Vic), embellissement, aménagement des abords, enfouissement des réseaux et promotion touristique et économique des sites sandiens.
- Valorisation du Patrimoine Tati

3 / Dans le secteur social : Accueil de Loisirs Sans Hébergement (ALSH)

Coordination des opérations préalables au transfert opérationnel éventuel de la compétence « Centres aérés - Centres de Loisirs Sans Hébergement (ALSH) ».

4 / Dans le secteur de la voirie :

Création, aménagement et entretien de la voirie, afférente à :

- Aménagement d'entrées d'agglomération, situées sur les Routes Départementales à grande circulation (RD 917-918-927-940-943) ou de carrefours dont l'estimation prévisionnelle des travaux est supérieure à 150 000,00 EUROS H.T, par voie de convention en ce qui concerne les voies départementales.
- Aménagements complémentaires à la réalisation de l'itinéraire « poids lourds » nécessaires à la desserte des zones d'activités.

ARTICLE 3 : SUBVENTIONS

La Communauté de Communes pourra octroyer des subventions à des associations dans les domaines relevant de ses compétences.
Elle sera habilitée à passer des conventions à cet effet avec les associations concernées.

ARTICLE 4 : DELEGATION

La Communauté de Communes peut, dans la limite de ses compétences, déléguer l'exercice de celles-ci dans le respect de la légalité administrative.
Dans le cadre de l'exercice de ses compétences, la Communauté de Communes peut passer des conventions de prestations de service avec d'autres personnes publiques.

ARTICLE 5 : SIEGE

Le siège de la Communauté de Communes de LA CHÂTRE et SAINTE SEVERE est fixé au :

Place du Général de Gaulle
36400 LA CHÂTRE

Le Conseil Communautaire se réunit au siège de la Communauté ou dans un lieu choisi par l'organe délibérant parmi les Communes membres.

ARTICLE 6 : DUREE

La Communauté de Communes de LA CHÂTRE et SAINTE SEVERE est constituée pour une **durée illimitée**.

ARTICLE 7 : MODE DE REPRESENTATION DES COMMUNES

La Communauté de Communes est administrée par un Conseil Communautaire composé de **quarante-sept** délégués.

La représentation des communes est définie par arrêté préfectoral du 16 août 2017 comme suit :

- La Châtre : 11 délégués
- Montgivray : 4 délégués
- Le Magny : 3 délégués
- Saint-Août : 2 délégués
- Sainte-Sévère : 2 délégués
- Pouligny-Notre-Dame : 1 délégué
- Lacs : 1 délégué
- Briantes : 1 délégué
- Chassignolles : 1 délégué
- Saint-Chartier : 1 délégué
- Nohant-Vic : 1 délégué
- Thevet-Saint-Julien : 1 délégué
- La Berthenoux : 1 délégué
- Pérassay : 1 délégué
- Verneuil-sur-Igneraie : 1 délégué
- Sazeray : 1 délégué
- Sarzay : 1 délégué
- Vicq-Exempt : 1 délégué
- Vijon : 1 délégué
- Urciers : 1 délégué
- Lourouer-Saint-Laurent : 1 délégué
- Saint-Christophe-en-Boucherie : 1 délégué
- Pouligny-Saint-Martin : 1 délégué
- Néret : 1 délégué
- Feusines : 1 délégué
- Champillet : 1 délégué
- Vigoulant : 1 délégué
- Lignerolles : 1 délégué
- Montlevic : 1 délégué
- La-Motte-Feuilly : 1 délégué

Les communes qui sont représentées par un seul délégué disposent d'un délégué suppléant.

ARTICLE 8 : FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Les délégués communautaires élisent un bureau comprenant un Président, sept Vice-Présidents et sept membres.

Le Conseil Communautaire peut déléguer au bureau et au Président certaines de ses attributions suivant l'article L.5211.10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Président exerce ses compétences telles qu'elles sont définies par l'article L.5211.9 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Conseil de Communauté se réunit au moins une fois par trimestre.

Il peut être convoqué chaque fois que le Président le juge utile, ou sur la demande d'au moins un tiers de ses membres.

ARTICLE 9 : RESSOURCES DE LA COMMUNAUTE

Les recettes de la Communauté de Communes comprennent :

1. Le produit de la Fiscalité Unique avec Dotation Globale de Fonctionnement Bonifiée,

Le revenu des biens meubles ou immeubles de la Communauté de Communes,

Les sommes qu'elle reçoit des administrations publiques, des associations, des particuliers, en échange d'un service rendu,

Les subventions de l'Etat, de l'Union Européenne, de la Région, du Département et des Communes

Le produit des dons et legs,

Le produit des taxes, redevances et contributions correspondant aux services assurés,

Le produit des emprunts.

ARTICLE 10 : CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION DES PERSONNELS

Une commune membre pourra mettre à disposition de la Communauté de Communes des personnels suivant les dispositions de la Loi 84.53 du 26 Janvier 1984 et du Décret 85.1081 du 08 Octobre 1985.

ARTICLE 11 : RECRUTEMENT DE PERSONNELS

La Communauté de Communes pourra créer les emplois nécessaires à l'exécution de ses missions exercées dans le cadre de ses compétences.

ARTICLE 12 : REGLEMENT INTERIEUR

Un règlement intérieur sera préparé par le bureau et proposé au Conseil de la Communauté de Communes.

ARTICLE 13 : TRESORIER DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

Le Trésorier de LA CHÂTRE sera désigné comme Trésorier de la Communauté de Communes.

ARTICLE 14 : ADHESION, RETRAIT, MODIFICATIONS DES STATUTS

L'extension du périmètre de la Communauté de Communes est déterminée par l'article L.5211.18 du Code Général des Collectivités Territoriales.

La procédure de retrait d'une commune membre est prévue par les articles L.5211.19, L.5211.25.1 et L.5214.26 du Code Général des Collectivités Territoriales.

La dissolution de la Communauté de Communes est prévue par les articles L.5214.28 et L.5214.29 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Les modifications statutaires sont fixées par les articles L.5211.16, L.5211.17, L.5211.18 et L.5211.20 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ANNEXE 1

- ZA Belleplace - LA CHATRE
- ZA des Métiers - LA CHATRE
- ZA les Ajoncs – LA CHATRE – LE MAGNY
- ZA Avenue d’Auvergne - LA CHATRE
- ZA Les Ribattes - MONTGIVRAY
- ZA La Taille - MONTGIVRAY
- ZA Les Murailles - MONTGIVRAY
- ZA La Présasle -LACS
- Zone d’Étaillé – LACS
- Zone La Chaumière - STE SEVERE
- Zone de La Bêche - POULIGNY NOTRE DAME

ANNEXE 2

- La Couarde
- L'Indre
- La Vauvre
- Ruisseau de Beau Merle
- Ruisseau de Beaulieu
- Ruisseau de La Curat
- Ruisseau de La Gâne au Rey
- Ruisseau de Laveaud
- Ruisseau de Peud - Hun
- Ruisseau de Rongères
- Ruisseau de Saugou
- Ruisseau de Sazeray
- Ruisseau des Bergères
- Ruisseau des Palles
- Ruisseau des Ternes
- Ruisseau du Beau
- Ruisseau du Chassin
- Ruisseau Moulin de Barre
- Ruisseau du Petit Vernet
- Ruisseau La Taissonne
- Ruisseau le Rio Brulé
- Ruisseau le Rivenat
- La Sinaise (Berges sur le territoire de la Communauté de Communes)
- L'Igneraie
- Ruisseau de l'Etang
- Ruisseau du Rebesson
- Ruisseau de Lourouer
- Ruisseau du Riolat puis des Cloux
- Ruisseau du Pontet
- Ruisseau des Notes
- Ruisseau de la Chèvre

ANNEXE 3

- Chemin des Mirebeaux entre la RD 943 et la rue des Crosses et la rue des Crosses (partie haute) entre le chemin des Mirebeaux et la RD 943 sur la ZA de l'Avenue d'Auvergne de La Châtre,
- Chemin rural des petits Margois Commune de La Châtre
- VC n°11 entre la rue des Prés Burat et la rue Jean Pacton Commune de Montgivray,
- Voie d'accès zone d'Étaillé Commune de LACS portion comprise entre la RD n°940 et la limite de la parcelle cadastrée section A n°54
- VC n° 2 de la RD 943 à l'entrée de la ZA de La Préasles Commune de Lacs,
- Voie d'accès THIVAT (de la RD 940 à la limite de parcelle bâti n° 108) Commune de Poulligny Notre Dame.
- Sainte-Sévère-sur-Indre : parking gymnase Nauron.
- Nohant-Vic : voies desservant l'accès à la place de Nohant.
- Vicq-exemplet : partie de la voie communale n°201, jusqu'aux établissements Soufflet.
- La Châtre/Le Magny : rue des Ajoncs.
- La Châtre/Montgivray/Lacs : voie communale entre les établissements COFAMAST et la RD 940.
- Montgivray : partie de l'avenue Aristide Briand, entre la rue Jean Pacton et la cour de la Gare et la rue de la zone des Ribattes, l'ensemble de la cour de la Gare.

VII – CONVENTION DE FOURNITURE D’EAU POTABLE PAR LE SYNDICAT DES EAUX DE LA COUARDE A LA VILLE

Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal d’accepter la nouvelle convention de fourniture d’eau potable établie par le Syndicat des Eaux de la Couarde à la Ville de La Châtre qui s’appliquera au 01/01/2024. Le Syndicat fourni à la Ville 1/3 de sa consommation.

Il rappelle que le prix du m³ d’eau 2023 de la Couarde est de 0,562 € HT m³, il passera au 01/01/2024 à 0,73 € HT (+30%).

Le prix de l’eau de la Ville est de 1,38 € HT au 01/01/2023.

Monsieur le Maire donne lecture de deux ajouts techniques proposés notamment pour l’approvisionnement de l’Hôpital en cas de coupure et pour la télérelève.

Monsieur le Maire après les premières estimations des services, estime qu’une augmentation de l’ordre de 6% du tarif de l’eau de la Ville au 01/01/24 devrait couvrir la hausse.

Marc HENRIET indique que toute façon la Ville n’a pas d’autres choix que d’accepter cette nouvelle convention.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l’unanimité,

- **DONNE** son accord à la convention ci-annexée.

- **AUTORISE** le Maire ou un adjoint au Maire à signer la convention à venir.

CONVENTION

Fourniture d'eau potable par le Syndicat Intercommunal des Eaux de la Couarde à la Ville de La Châtre

Entre les soussignés :

- Le syndicat intercommunal des eaux de la Couarde représenté par son Président, Mr PIROT Michel, agissant en cette qualité par délibération du Comité Syndical du 15 juillet 2020

Et

- La ville de La Châtre représentée par son Maire, Mr JUDALET Patrick, agissant en cette qualité par délibération du Conseil Municipal du

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet

La présente convention a pour objet de régler les conditions de fourniture d'eau en gros par le syndicat intercommunal des eaux de la Couarde à la ville de La Châtre.

Elle se substitue d'une part au contrat n°1 du 10 avril 1972 modifié par avenants 1, 2 et 3, d'autre part au contrat n°2 du 17 mars 1975 et à la convention du 20 décembre 1995 dénoncée en juin 2023.

Article 2 : Conditions de fourniture

Le volume d'eau fourni journalièrement à la ville de La Châtre aux points de livraison définis à l'article 3 ci-après, par le syndicat intercommunal des Eaux de la Couarde ne pourra excéder 700 m³.

La ville de La Châtre s'engage à faire en sorte que ses ouvrages situés à l'aval des compteurs généraux et les installations de ses abonnés par eux desservis n'entraînent aucun dommage ni aucune perturbation aux installations du syndicat intercommunal des eaux de la Couarde ou des abonnés de ce dernier.

D'une manière générale, elle s'engage à suivre pour ces branchements de vente en gros les prescriptions imposées aux branchements des abonnés du syndicat intercommunal des eaux de la Couarde.

Le syndicat intercommunal des eaux de la Couarde aura vis-à-vis de la ville de La Châtre les mêmes obligations qu'à l'égard de ses abonnés quant à la qualité de l'eau et aux conditions de distribution.

Le syndicat intercommunal des eaux de la Couarde se réserve le droit de limiter ou d'interrompre, la fourniture d'eau en cas d'incident d'exploitation ou s'il ne peut satisfaire les besoins de ses propres abonnés et ceci sans que la ville de La Châtre puisse s'en prévaloir pour demander quelque indemnité ; le service des eaux du syndicat préviendra celui de La Châtre pour que toutes dispositions utiles soient prises en commun.

En cas de perturbation de longue durée de la distribution, le syndicat intercommunal des eaux de la Couarde s'engage à maintenir, dans les limites de la capacité de ses installations des conditions de fourniture d'eau similaires à celles de desserte de ses propres abonnés, pour essayer de satisfaire les besoins prioritaires des usagers ne disposant pas d'autres ressources en eau potable.

Alimentation en eau potable de l'hôpital de La Châtre :

Le réseau d'eau potable du service de l'Eau de La Châtre, alimenté par le point de comptage « Chevrions » dessert l'hôpital de La Châtre. En cas d'interruption ou de limitation de la fourniture d'eau par le Syndicat à la Ville de La Châtre à ce point de fourniture, en dehors des incidents d'exploitation, les deux services se coordonnent et prennent les dispositions qui s'imposent pour limiter au maximum la durée de la limitation ou de l'interruption de la fourniture d'eau à l'Hôpital.

Article 3 : Points de livraison et comptages

Les points de livraison sont fixés à la bride aval des compteurs posés au frais de la ville de La Châtre en limite des deux collectivités aux emplacements suivants :

- a) Compteur \varnothing 100 x 25 mm sur canalisation alimentant le réservoir sur tour de 400 m³ (TP 282 NGF) dit des Chevrions (commune de La Châtre) – besoins de pointe estimés à 540 m³/jour (réseau dit des Chevrions – Laurière) – compteur placé dans l'enceinte renfermant le château d'eau.
- b) Compteur \varnothing 60 x 15 mm sur la conduite posée dans l'emprise de la rue des Thuyas et desservant le lieu-dit « Les Thureaux » (commune de La Châtre) – besoins de pointe estimés à 50 m³/jour.
- c) Alimentation du secteur « Route de Montluçon » compteur \varnothing 100 x 25 mm placé dans l'emprise de la route de Lacs en bordure de la RD 943 – besoins de pointe : 110 m³/jour.

Les dispositifs de comptage sont entretenus et renouvelés par le syndicat intercommunal des eaux de la Couarde à ses frais.

Toutefois, les travaux éventuels de modifications, renforcement ou déplacement de ce comptage seront exécutés aux frais de la ville de La Châtre.

Ils seront conformes au dispositif type suivant :

- Robinet vanne amont
- Boîte à boues (éventuelle)
- Compteur
- Joint de démontage
- Prise pour prélèvement ou étalonnage
- Clapet (éventuel)
- Robinet vanne aval

et avec toute disposition réglementaire apparue après la signature de la présente convention.

Les deux parties ont accès aux dispositifs et peuvent en demander la vérification périodique.

Les frais de vérification seront supportés par la partie qui en aura fait la demande, sauf si l'erreur de comptage est supérieure aux tolérances de fonctionnement garanties par le constructeur ; dans ce dernier cas, les frais seront supportés par le syndicat intercommunal des eaux de la Couarde.

En fonction des possibilités techniques et du système de télégestion de son réseau, le syndicat intercommunal des eaux de La Couarde met à disposition du service des eaux de la Ville de La Châtre une adresse internet, un identifiant et un mot de passe pour accéder aux données de télérelève des compteurs Chevrions, Petit Margois (Route de Montluçon) et Thuyas, en lecture seule. Les éventuels coûts de mise en œuvre sont pris en charge par le service de l'eau de la Ville de La Châtre.

Les données doivent être uniquement utilisées par le service de l'eau de la ville de La Châtre pour le suivi de ses achats d'eau au Syndicat et le bon fonctionnement de son service.

Le syndicat intercommunal des eaux de la Couarde se réserve la possibilité, en cas d'usage non conforme à la réglementation des données ou d'impossibilité technique, de révoquer cet accès.

Article 4 : Conditions financières de vente de l'eau

Le prix de vente de l'eau comprend une participation au financement des ouvrages communs aux deux collectivités et une part représentative des charges de fonctionnement.

4.1. Participation de la ville de La Châtre

A la date de cette présente convention, aucune participation financière n'est en cours concernant des ouvrages communs.

Dans le cas d'installations complémentaires où des nouveaux travaux s'avèreraient nécessaires, le syndicat intercommunal des eaux de la Couarde avisera la ville de La Châtre de la consistance des programmes à réaliser pour l'accomplissement des améliorations envisagées et des infrastructures à réaliser en commun avec le montant de la participation financière.

4.2. Tarif de fourniture d'eau en gros

Le prix, Po, par mètre cube d'eau facturé, est de soixante-treize centimes hors taxes (0.73 € HT).

Ce tarif est établi hors TVA et redevances – valeur au 1^{er} Janvier 2024 – et sera appliqué aux volumes d'eau totalisés enregistrés aux différents compteurs de livraison.

En cas de non fonctionnement momentané d'un dispositif de comptage, les consommations pourront faire l'objet d'une évaluation contradictoire à l'aide de tous les éléments d'appréciation disponibles.

Les parties conviennent d'indexer, chaque année, le tarif de base défini ci-dessus au moyen de la formule de variation suivante :

$$K = 0,14 + \left(0,43 \times \frac{S}{So} \times Cs\right) + \left(0,43 \times \frac{Ej}{Elo}\right)$$

Les indices utilisés sont les suivants :

Indice	Descriptif
S	Indice ICHT-E – Salaires et charges – Eau, assainissement, déchets, dépollution – Base 100 en décembre 2008 (Identifiant INSEE : 001565187)
Cs	Indice TP10a – Prix des canalisations, assainissement et adduction d'eau avec fourniture de tuyaux (Identifiant INSEE : 001710998)
Ei	Indice de prix de production de l'industrie française pour le marché français. Electricité tarif bleu professionnel option heures creuses (Identifiant INSEE : 010534763) x le coefficient de raccordement 1,1722

Les valeurs finales seront celles connues au 1^{er} Janvier de chaque année et publiée annuellement par les mercuriales officielles ou le moniteur des travaux publics et du bâtiment.

Les valeurs de base des paramètres sont celles connues au 1^{er} janvier 2023 soit :

So : 127,4	Cso : 127,5	Elo : 155,32
------------	-------------	--------------

Au cas où l'un des paramètres entrant dans la formule ci-dessus viendrait à ne plus être publié, les parties signataires auraient à se mettre d'accord par un simple échange de lettres sur son remplacement par un nouveau paramètre représentant sensiblement le même élément constitutif du prix de revient.

Le prix unitaire du mètre cube hors taxes et redevances sera égal à $P = P_0 \times K$; K étant la valeur atteinte par le coefficient de variation arrondi au millième supérieur.

Article 5 : Conditions de paiement

Les fournitures d'eau, correspondant au produit de la vente d'eau, seront réglées comme suit :

- Règlement en juillet pour le relevé du premier semestre
- Règlement en fin d'exercice pour le relevé du second semestre

Article 6 : Durée de la convention

La présente convention entrera en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2024. Elle est conclue pour une durée de un (1) an, renouvelable par tacite reconduction par période de un (1) an, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties, six mois avant l'expiration de ladite période sans que la durée totale de cette convention ne puisse excéder dix (10) ans à compter de son entrée en vigueur.

Article 7 : Révision de la présente convention

Les clauses de la présente convention pourront être revues et modifiées :

- A tout moment s'il y a commun accord entre les parties,
- En cas de changement du mode d'exploitation du service des eaux de l'une ou l'autre des deux collectivités.

A La Châtre, le

Le Maire,
Patrick JUDALET

A Crevant, le 20 octobre 2023

Le Président,
Michel PIROT



**Syndicat Intercommunal
des Eaux de la Couarde**
2 rue des A.F.N.
36140 CREVANT
Tél. : 02.54.30.29.03
syndicateaux.couarde@wanadoo.fr

VIII – ATTRIBUTION D'UNE SUBVENTION MUNICIPALE POUR ACQUISITION VELO A ASSISTANCE ELECTRIQUE

Benoît RICHARD présente la demande pour attribution de subvention municipale pour l'achat d'un vélo à assistance électrique :

- Mme Anne-Sophie MENANT

Il précise que le dossier de demande de subvention de M. Christophe Bonnefoy est en suspens dans l'attente du certificat d'homologation.

24 dossiers ont été subventionnés à ce jour.

Le Conseil Municipal,

Vu l'avis favorable de la Commission Vie Associative, Sports, Loisirs et Sécurité dans sa séance du 17 octobre 2023,

après en avoir délibéré et à l'unanimité,

- **DONNE SON ACCORD** à l'octroi d'une subvention de 150 € pour la personne susvisée ci-dessus, soit un montant total de 1500,00 €.

- **INDIQUE** que ces sommes seront prises à l'article 65748, ligne 47 « aide pour achat de 25 vélos à assistance électrique ».

IX – 2 NUMEROTATIONS DE RUES

Monsieur le Maire indique que la propriété du 38 Avenue Aristide Briand va être scindée en deux et l'habitation côté rue Maurice Rollinat va être vendue par les propriétaires du bâtiment côté avenue Aristide Briand. La numérotation doit être adaptée.

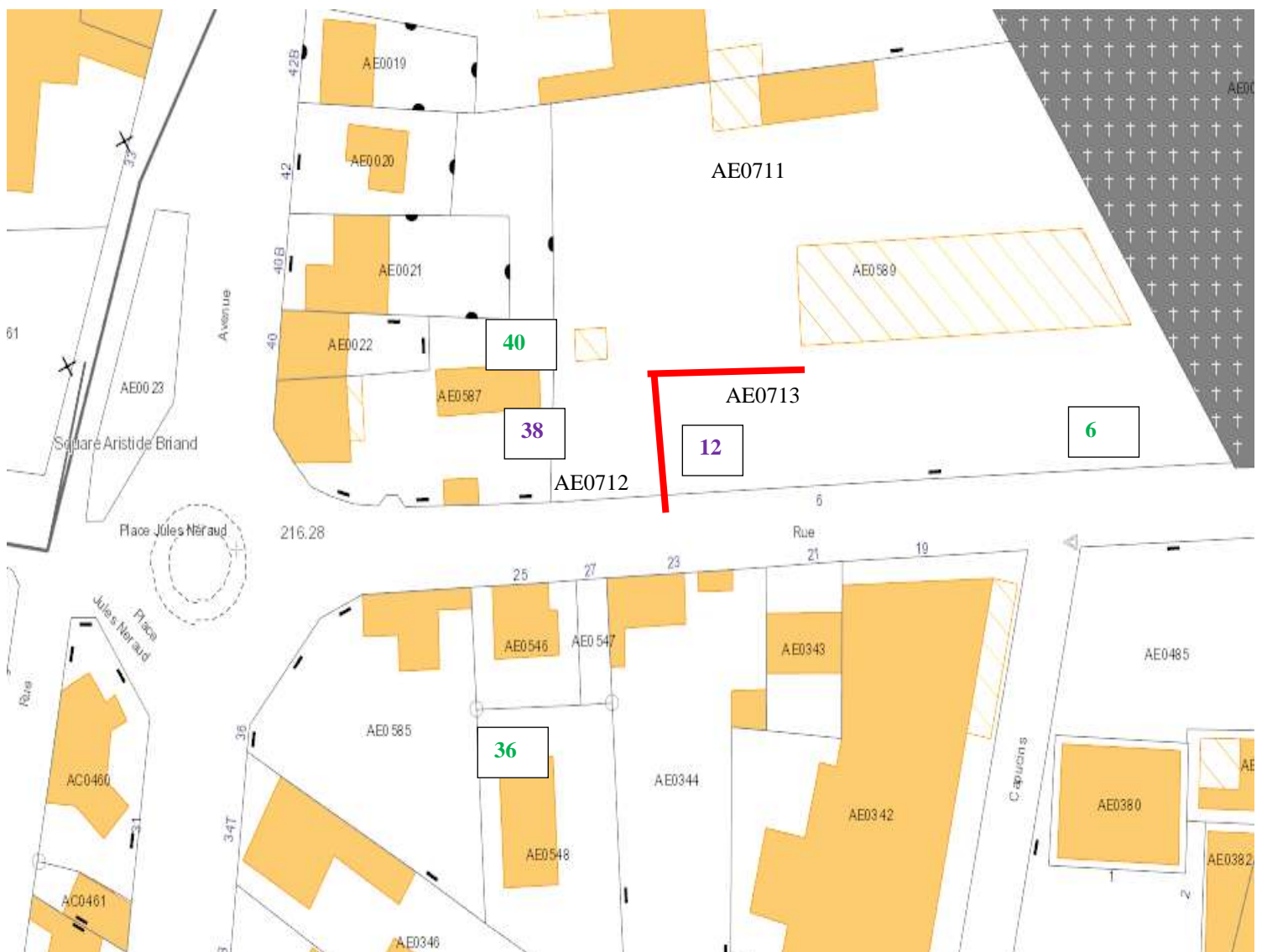
Il est proposé de conserver la numérotation de la parcelle AE0587 (future parcelle AE0712) au 38 avenue Aristide Briand et de numéroter la parcelle détachée (future parcelle AE0713) au 12 rue Maurice Rollinat.

Ce nouveau numéro sera inscrit dans la base adresse locale et reversé dans la base adresse nationale adresse.data.gouv.fr qui sert ensuite aux services fiscaux (cadastre) et l'IGN, aux services de secours GPS ...

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité,

- DONNE son accord pour la numérotation ci-dessus.

Avenue Aristide Briand et rue Maurice Rollinat



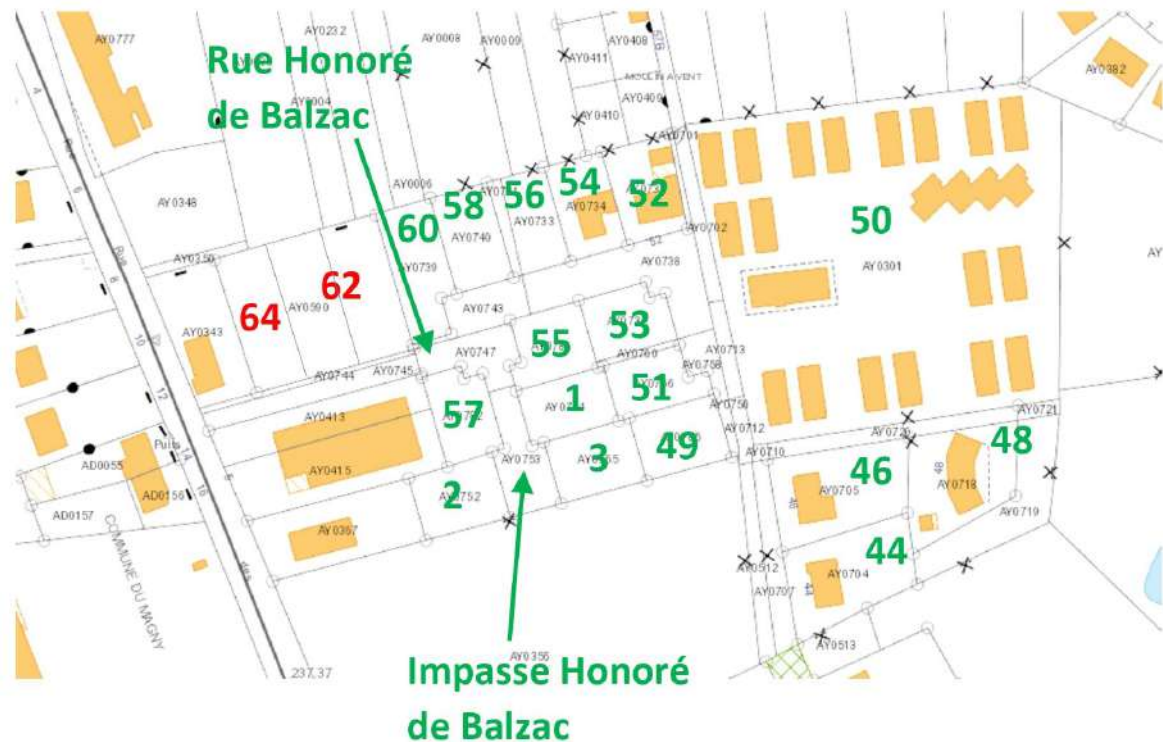
Par ailleurs il indique que la Ville a viabilisé un lotissement de 13 parcelles entre la rue des Ajoncs et la rue Honoré de Balzac. Ces parcelles ont été numérotées en 2020. Dans le cadre d'un Projet Urbain Partenarial, les parcelles voisines ont également été viabilisées. Le propriétaire vend ces parcelles. Il est nécessaire de les numérotéer.

Il est proposé d'attribuer le n°62 rue Honoré de Balzac pour les futures parcelles AY 765 et AY 766, et le n°64 rue Honoré de Balzac pour la future parcelle AY 764.

Ces nouveaux numéros seront inscrits dans la base adresse locale et reversé dans la base adresse nationale adresse.data.gouv.fr qui sert ensuite aux services fiscaux (cadastre) et l'IGN, aux services de secours GPS ...

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité,

- DONNE son accord pour les numérotations ci-dessus.



X – RAPPORT ANNUEL SUR LE PRIX ET LA QUALITÉ DU SERVICE PUBLIC DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF (RPQS) 2022

Monsieur le Maire rappelle que le rapport annuel sur le prix et la qualité du service public de l'assainissement collectif Exercice 2022 du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de l'Agglomération de La Châtre est un document produit tous les ans par le service assainissement pour rendre compte aux usagers du prix et de la qualité du service rendu pour l'année écoulée.

C'est un document public (dès lors qu'il a été validé par l'assemblée délibérante de la collectivité) qui répond à une exigence de transparence interne (le service rend compte annuellement à sa collectivité et le Maire présente ce rapport au Conseil Municipal) mais également à une exigence de transparence à l'usager, lequel peut le consulter à la Mairie.

François Buffeteau, Président du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de l'Agglomération de La Châtre présente la synthèse de ce rapport :

« Ce rapport a été présenté et validé par le Comité du syndicat intercommunal d'assainissement de l'agglomération de la Châtre – SIAAC, le 29 septembre dernier.

En voici quelques résultats :

- La facturation est évaluée en fonction de la consommation d'eau. On avait déjà constaté une baisse en 2019 mais la tendance qui s'était poursuivie en 2020 et 2021 semble se stabiliser en 2022.
 - o 2010 pour mémoire : 360 000 m³
 - o 2018 : 326 363 m³
 - o 2019 : 309 573 m³
 - o 2020 : 287 266 m³ réajusté postérieurement.
 - o 2021 : 286 907 m³
 - o 2022 : 292 213 m³
- (La moyenne glissante sur les trois dernières années est de 289 000m³)
- Le nombre d'abonnés est en légère hausse : 3731 en 2022 pour 3718 en 2021.
- Le nombre de raccordements 3839 en 2022 pour 3813 en 2021. Ils étaient 4100 en 2013) (Pour La Châtre il est en légère augmentation 2665 en 2022 pour 2645 en 2021.)
- Le nombre total d'habitants raccordés est évalué en accord avec la DDT à 6600 h au 31/12/2022. Ce n'est qu'une évaluation...
- Les résultats des contrôles physico-chimiques présentent plusieurs anomalies qui sont essentiellement dûes aux difficultés techniques que nous avons connues sur la station de Montgivray tout au long de l'année 2022 et qui étaient visibles au niveau de la densité des matières en suspension (MES) trop élevée, sans qu'il y ait eu à aucun moment une quelconque pollution chimique, et sans que la « qualité de service pour les usagers » soit diminuée. Par ailleurs nous venons de débiter des travaux d'entretien important sur la station de Briantes afin de corriger quelques anomalies qui apparaissent dans le tableau page 9bis peu conséquentes mais qui n'ont pas lieu d'être.
- La station de Montgivray reste non-conforme en raison du déversoir d'orages situé dans le lit de l'Indre (au niveau de la DDE) et pour lequel les travaux qui viennent de se terminer sur la « Réhabilitation du réseau » entre le « Pont aux laies » « Forepabe » et le « Pont du Lion d'Argent » va nous permettre, en coordination avec la Police de l'eau, le SATESE, la SAUR et un cabinet de ingénierie de proposer avant la fin de cette année une solution pour remédier à cette difficulté, (qui aurait dû être traitée depuis 2017 !) mais qui est sans incidence sur le service proposé aux usagers.

- La tarification appliquée en 2022 permet d'établir un coût standard défini pour une consommation de 120 m³ par an à 3.06 TTC € par m³. Ce prix se situe au-dessus de la valeur médiane des prix appliqués dans les autres municipalités du département de la tranche SISPEA (2.52 TTC € /m³)

- Les recettes liées aux eaux usées (hors recettes connexes-boues travaux) :

	2022	2021
SIAAC	385 629	338 588
SAUR	415 410	395 732
Total	801 039	734 320

- Comme en 2021, les indicateurs du paragraphe 3.2 ne sont pas représentatifs de la qualité du service. L'explication est technique...les bonifications ne sont prises en compte que si les conditions précédentes sont satisfaites ce qui obère les résultats en cascade

- Nous avons fait figurer le montant du taux d'impayés § 3.13 qui s'élèvent à près de 34 000 € constatés par la SAUR ; les créances éteintes ou non-valeur comptabilisées par le SIAAC sont maintenant très réduites. »

Patrick Judalet tient à remercier François Buffeteau pour son investissement et le travail réalisé depuis 2020 comme Président du SIAAC. Il associe tous les élus du Syndicat qui l'accompagne.

La Conseil Municipal dans son ensemble félicite les élus du SIAAC pour la gestion pas simple de ce dossier.

SIA DE L'AGGLOMÉRATION DE LA CHÂTRE

assainissement collectif

**Rapport annuel
sur le Prix et la Qualité du Service
public de l'assainissement collectif**

Exercice 2022

02 OCT. 2023



Rapport annuel relatif au prix et à la qualité du service public de l'assainissement collectif pour l'exercice présenté conformément à l'article L2224 - 5 du code général des collectivités territoriales et au décret du 2 mai 2007.
Les informations sur fond bleu sont obligatoires au titre du décret.

Tout renseignement concernant la réglementation en vigueur, la définition et le calcul des différents indicateurs peut être obtenu sur le site www.services.eaufrance.fr, rubrique « l'Observatoire »

Si les informations pré-remplies ne sont pas correctes, veuillez contacter votre DDT

Table des matières

1.	Caractérisation technique du service.....	4
1.1.	Présentation du territoire desservi	4
1.2.	Mode de gestion du service	4
1.3.	Estimation de la population desservie (D201.0).....	4
1.4.	Nombre d'abonnés.....	4
1.5.	Volumes facturés.....	5
1.6.	Détail des imports et exports d'effluents	7
1.7.	Autorisations de déversements d'effluents industriels (D.202.0)	7
1.8.	Linéaire de réseaux de collecte (hors branchements) et/ou transfert.....	8
1.9.	Ouvrages d'épuration des eaux usées.....	9
1.10.	Quantités de boues issues des ouvrages d'épuration (D203.0).....	11
1.10.1.	Quantités de boues produites par les ouvrages d'épuration.....	11
1.10.2.	Quantités de boues évacuées des ouvrages d'épuration	11
2.	Tarification de l'assainissement et recettes du service.....	12
2.1.	Modalités de tarification.....	12
2.2.	Facture d'assainissement type (D204.0).....	14
2.3.	Recettes.....	16
3.	Indicateurs de performance.....	17
3.1.	Taux de desserte par le réseau d'assainissement collectif (P201.1).....	17
3.2.	Indice de connaissance et de gestion patrimoniale des réseaux	17
3.3.	Conformité de la collecte des effluents (P203.3).....	19
3.4.	Conformité des équipements des stations de traitement des eaux usées (P204.3)	19
3.5.	Conformité de la performance des ouvrages d'épuration (P205.3)	19
3.6.	Taux de boues évacuées selon les filières conformes à la réglementation (P206.3)	20
3.7.	Taux de débordement des effluents dans les locaux des usagers (P251.1).....	21
3.8.	Points noirs du réseau de collecte (P252.2).....	25
3.9.	Taux moyen de renouvellement des réseaux de collecte (P253.2)	22
3.10.	Conformité des performances des équipements d'épuration (P254.3)	22
3.11.	Indice de connaissance des rejets au milieu naturel (P255.3)	27
3.12.	Durée d'extinction de la dette de la collectivité (P256.2).....	24
3.13.	Taux d'impayés sur les factures de l'année précédente (P257.0).....	25
3.14.	Taux de réclamations (P258.1)	29
4.	Financement des investissements.....	27
4.1.	Montants financiers	27
4.2.	Etat de la dette du service	27
4.3.	Amortissements	27
4.4.	Présentation des projets à l'étude en vue d'améliorer la qualité du service à l'utilisateur et les performances environnementales du service et montants prévisionnels des travaux	27
4.5.	Présentation des programmes pluriannuels de travaux adoptés par l'assemblée délibérante au cours du dernier exercice	27
5.	Actions de solidarité et de coopération décentralisée dans le domaine de l'eau	28
5.1.	Abandons de créance ou versements à un fonds de solidarité (P207.0).....	28
5.2.	Opérations de coopération décentralisée (cf. L 1115-1-1 du CGCT).....	28
6.	Tableau récapitulatif des indicateurs.....	29

1. Caractérisation technique du service

1.1. Présentation du territoire desservi



Le service est géré au niveau communal
 intercommunal

- Nom de la collectivité : SIA DE L'AGGLOMÉRATION DE LA CHÂTRE
- Nom de l'entité de gestion: assainissement collectif
- Caractéristiques (commune, EPCI et type, etc.) : Syndicat Intercommunal à Vocation Unique
- Compétences liées au service :

	Oui	Non
Collecte	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Transport	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dépollution	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Contrôle de raccordement	X <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elimination des boues produites	X <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Et à la demande des propriétaires :		
Les travaux de mise en conformité de la partie privative du branchement	<input type="checkbox"/>	X <input type="checkbox"/>
Les travaux de suppression ou d'obturation des fosses	<input type="checkbox"/>	X <input type="checkbox"/>

- Territoire desservi (communes adhérentes au service, secteurs et hameaux desservis, etc.) : Briantes, La Châtre, Le Magny, Montgivray
- Existence d'une CCSPL Oui Non
- Existence d'un zonage X Oui, date d'approbation* : 2000..... Non
- Existence d'un règlement de service x Oui, date d'approbation* :13 12 2017..... Non

1.2. Mode de gestion du service



Le service est exploité en **Délégation par Entreprise privée**

* Approbation en assemblée délibérante

Nature du contrat :

- Nom du prestataire : SAUR
- Date de début de contrat :
- Date de fin de contrat initial : 31 12 2025
- Date effective de fin de contrat (après avenant le cas échéant) : 31/12/2025
- Nombre d'avenants et nature des avenants :
- Nature exacte de la mission du prestataire : (cf. annexe)

1.3. Estimation de la population desservie (D201.0)



Est ici considérée comme un habitant desservi toute personne – y compris les résidents saisonniers – domiciliée dans une zone où il existe à proximité une antenne du réseau public d'assainissement collectif sur laquelle elle est ou peut être raccordée.

Le service public d'assainissement collectif dessert 6 600 habitants au 31/12/2022 (6 600 au 31/12/2021).

1.4. Nombre d'abonnés



Les abonnés domestiques et assimilés sont ceux redevables à l'Agence de l'eau au titre de la pollution de l'eau d'origine domestique en application de l'article L213-10-3 du Code de l'environnement.

Le service public d'assainissement collectif dessert 3 731 abonnés au 31/12/2022 (3 718 au 31/12/2021).

La répartition des abonnés par commune est la suivante

Commune	Nombre total d'abonnés 31/12/2021	Nombre d'abonnés domestiques au 31/12/2022	Nombre d'abonnés non domestiques au 31/12/2022	Nombre total d'abonnés au 31/12/2022	Variation en %
Briantes	74			73	-1.3
La Châtre	2567			2581	+0.54
Le Magny	357			357	0
Montgivray	720			720	0
Total	3 718			3 731	0,3%

Nombre d'abonnés potentiels déterminé à partir du document de zonage d'assainissement : _____.

La densité linéaire d'abonnés (nombre d'abonnés par km de réseau hors branchement est de 40,69 abonnés/km) au 31/12/2022. (40,55 abonnés/km au 31/12/2021).

Le nombre d'habitants par abonné (population desservie rapportée au nombre d'abonné) est de 1,77 habitants/abonné

au 31/12/2022. (1,78 habitants/abonné au 31/12/2021).

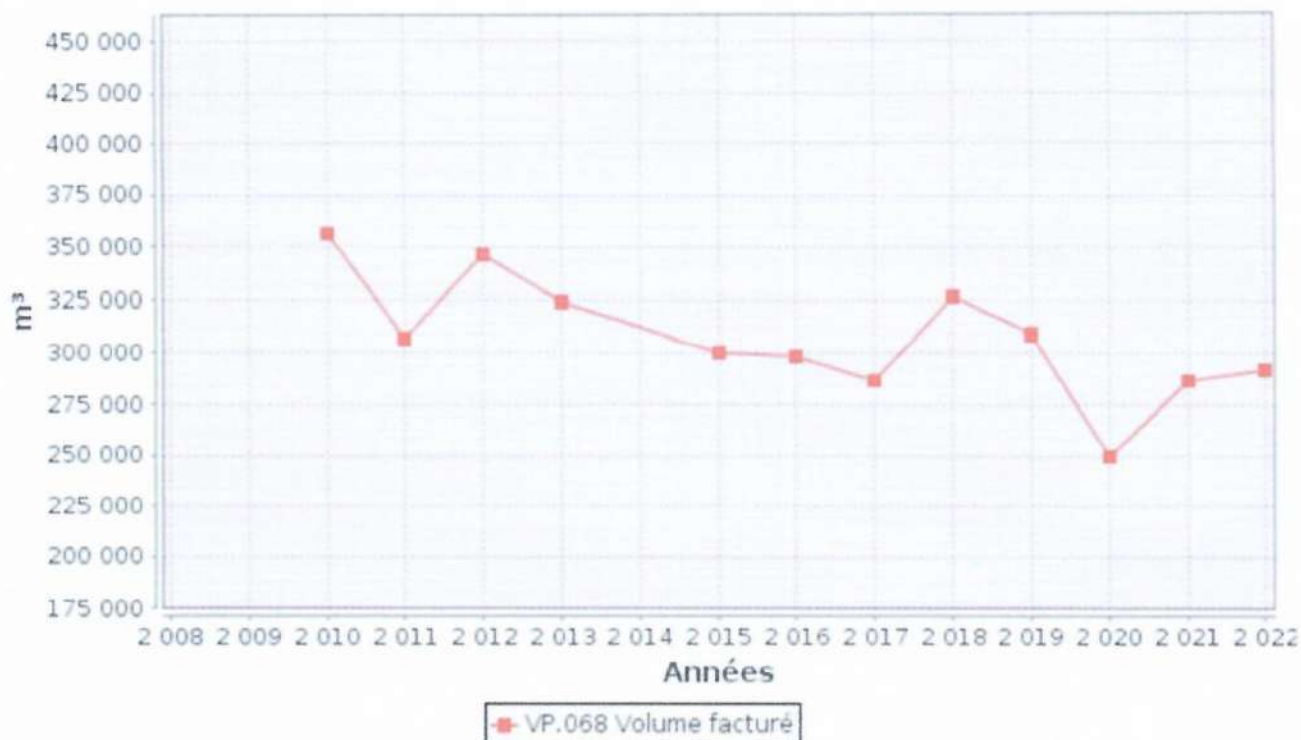


1.5. Volumes facturés



	Volumes facturés durant l'exercice 2021 en m ³	Volumes facturés durant l'exercice 2022 en m ³	Variation en %
Abonnés domestiques ⁽¹⁾			
Abonnés non domestiques			
Total des volumes facturés aux abonnés	286 907	292 213	1,9%

(1) Les abonnés domestiques et assimilés sont ceux redevables à l'Agence de l'eau au titre de la pollution de l'eau d'origine domestique en application de l'article L213-10-3 du Code de l'environnement.



1.6. Détail des imports et exports d'effluents



Volumes exportés vers...	Volumes exportés durant l'exercice 2021 en m ³	Volumes exportés durant l'exercice 2022 en m ³	Variation en %
Total des volumes exportés			
Volumes importés depuis...	Volumes importés durant l'exercice 2021 en m ³	Volumes importés durant l'exercice 2022 en m ³	Variation en %
Total des volumes importés			

1.7. Autorisations de déversements d'effluents industriels (D.202.0)



Le nombre d'arrêtés autorisant le déversement d'eaux usées non-domestiques signés par la collectivité responsable du service de collecte des eaux usées en application et conformément aux dispositions de l'article L1331-10 du Code de la santé publique est de 0 au 31/12/2022 (0 au 31/12/2021).

1.8. Linéaire de réseaux de collecte (hors branchements) et/ou transfert



Le réseau de collecte et/ou transfert du service public d'assainissement collectif est constitué de :

- 0 km de réseau unitaire hors branchements,
- 91,69 km de réseau séparatif d'eaux usées hors branchements,

soit un linéaire de collecte total de 91,69 km (91,69 km au 31/12/2021).

_____ ouvrages permettent la maîtrise des déversements d'effluents au milieu naturel par temps de pluie.

Type d'équipement (cf. annexe)	Localisation	Volume éventuel de stockage

1.9. Ouvrages d'épuration des eaux usées



Le service gère 2 Stations de Traitement des Eaux Usées (STEU) qui assurent le traitement des eaux usées.

STEU N°1 : Station filtre à sable de Briantes
Code Sandre de la station : 0436025S0001

Caractéristiques générales												
Filière de traitement (cf. annexe)		Filtres à Sables										
Date de mise en service		01/10/2003										
Commune d'implantation		Briantes (36025)										
Lieu-dit												
Capacité nominale STEU en EH ⁽¹⁾		280										
Nombre d'abonnés raccordés												
Nombre d'habitants raccordés												
Débit de référence journalier admissible en m ³ /j												
Prescriptions de rejet												
Soumise à		<input type="checkbox"/> Autorisation en date du ... <input type="checkbox"/> Déclaration en date du ...										
Milieu récepteur du rejet		Type de milieu récepteur		Eau douce de surface								
		Nom du milieu récepteur		Indre								
Polluant autorisé	Concentration au point de rejet (mg/l)		et / ou				Rendement (%)					
DBO ₅			<input type="checkbox"/> et				<input type="checkbox"/> ou					
DCO			<input type="checkbox"/> et				<input type="checkbox"/> ou					
MES			<input type="checkbox"/> et				<input type="checkbox"/> ou					
NGL			<input type="checkbox"/> et				<input type="checkbox"/> ou					
NTK			<input type="checkbox"/> et				<input type="checkbox"/> ou					
pH			<input type="checkbox"/> et				<input type="checkbox"/> ou					
NH ₄ ⁺			<input type="checkbox"/> et				<input type="checkbox"/> ou					
Pt			<input type="checkbox"/> et				<input type="checkbox"/> ou					
Charges rejetées par l'ouvrage												
Date du bilan 24h	Conformité (Oui/Non)	Conformité du rejet en concentration et/ou en rendement selon arrêté										
		DBO ₅		DCO		MES		NGL		Pt		
		Conc mg/l	Rend %	Conc mg/l	Rend %	Conc mg/l	Rend %	Conc mg/l	Rend %	Conc mg/l	Rend %	

⁽¹⁾ EH ou Equivalent-Habitant : unité de mesure de la capacité d'une filière d'épuration, basée sur le rejet journalier moyen théorique d'un abonné domestique

⁽²⁾ en tonnes de Matière Sèche (tMS)

	Débit journalier de référence (m3/j)	42	MES		DCO		DBO5		NGL		NTK		N-NH4	N-NO2	N-NO3	PT	
			Rendement (%)	Concentration(mg/l)	Rendement (%)	Concentration(mg/l)	Rendement (%)	Concentration (mg/l)	Rendement (%)	Concentration(mg/l)	Rendement (%)	Concentration (mg/l)	Concentration (mg/l)	Concentration (mg/l)	Rendement (%)	Concentration(mg/l)	
	Charge brute de pollution organique (kg DBO5/j)	16,8															
Ensemble des mesures	Nombre réglementaire de mesures par an (1)		1		1		1		1		1		1	-	-		1
	Nombre de mesures réalisées		1		1		1		1		1		1	-	-		1
	Moyenne de l'ensemble des mesures réalisées		- 189,5	1 100	- 90,2	1 670	29,4	240	- 42,8	129	- 43	129	87,4	0,01	0,11	- 111,6	20
Conditions normales d'exploitation (*)	Nombre de mesures réalisées dans des conditions normales d'exploitation		1		1		1		1		1		1	-	-		1
	Moyenne de l'ensemble des mesures réalisées dans des conditions normales d'exploitation		-	-	-	-	29,4	240	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Valeur réductrice (1)		85		400		70		-		-		-		-		-
	Nombre de résultats non conformes à la valeur réductrice		1		1		1		0		0		0		-		0
	Valeurs limites (1) en moyenne journalière		50	-	60	200	60	35	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Nombre maximum de non conformités aux valeurs limites par an (1)		0		0		0		0		0		0		-		0
	Nombre de résultats non conformes aux valeurs limites (2)		0		0		0		0		0		0		-		0
Valeurs limites (1) en moyenne annuelle		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Conformité selon l'exploitant (O/N) par paramètre :		Non Conforme		Non Conforme		Non Conforme		-		-		-		-		-
	Conformité globale selon l'exploitant (O/N) :		Non conforme														

(1) : ces valeurs sont déterminées par l'arrêté d'autorisation de l'ouvrage ou à défaut par l'arrêté du 21 Juillet 2015. (2) : le nombre de résultats non conformes aux valeurs limites est égal au nombre de mesures, réalisées dans des conditions normales d'exploitation (*), dont les résultats sont non conformes à la fois à la valeur limite en concentration et en rendement.

(*) Les conditions normales d'exploitation sont atteintes les jours où le débit de référence n'est pas dépassé et en l'absence de situations inhabituelles telles que décrites dans l'art 2 de l'arrêté du 21 Juillet 2015.

Voir Tableau page suivante

STEU N°2 : Station principale du syndicat

Code Sandre de la station : 0436127S0001

Caractéristiques générales											
Filière de traitement (cf. annexe)		_____									
Date de mise en service		_____									
Commune d'implantation		Montgivray (36127)									
Lieu-dit											
Capacité nominale STEU en EH ⁽¹⁾		9000									
Nombre d'abonnés raccordés											
Nombre d'habitants raccordés											
Débit de référence journalier admissible en m ³ /j											
Prescriptions de rejet											
Soumise à		<input type="checkbox"/> Autorisation en date du ... <input type="checkbox"/> Déclaration en date du ...									
Milieu récepteur du rejet		Type de milieu récepteur _____ Nom du milieu récepteur _____									
Polluant autorisé		Concentration au point de rejet (mg/l)				et / ou				Rendement (%)	
DBO ₅						<input type="checkbox"/> et <input type="checkbox"/> ou					
DCO						<input type="checkbox"/> et <input type="checkbox"/> ou					
MES						<input type="checkbox"/> et <input type="checkbox"/> ou					
NGL						<input type="checkbox"/> et <input type="checkbox"/> ou					
NTK						<input type="checkbox"/> et <input type="checkbox"/> ou					
pH						<input type="checkbox"/> et <input type="checkbox"/> ou					
NH ₄ ⁺						<input type="checkbox"/> et <input type="checkbox"/> ou					
Pt						<input type="checkbox"/> et <input type="checkbox"/> ou					
Charges rejetées par l'ouvrage											
Date du bilan 24h	Conformité (Oui/Non)	Conformité du rejet en concentration et/ou en rendement selon arrêté									
		DBO ₅		DCO		MES		NGL		Pt	
		Conc mg/l	Rend %	Conc mg/l	Rend %	Conc mg/l	Rend %	Conc mg/l	Rend %	Conc mg/l	Rend %

		MES		DCO		DBO5		NGL		NTK		N-NH4		N-NO2	N-NO3	PT	
Débit journalier de référence (m3/j)	2494	Rendement (%)	Concentration (mg/l)	Rendement (%)	Concentration (mg/l)	Rendement (%)	Concentration (mg/l)	Rendement (%)	Concentration (mg/l)	Rendement (%)	Concentration (mg/l)	Rendement (%)	Concentration (mg/l)	Concentration (mg/l)	Concentration (mg/l)	Rendement (%)	Concentration (mg/l)
Ensemble des mesures	Nombre réglementaire de mesure par an (1)	12		12		12		4		4		4		4	4	4	
	Nombre de mesures réalisées	12		12		12		5		5		5		5	5	5	
	Moyenne de l'ensemble des mesures réalisées	91.56	19.6	94.0	24	97.7	3.2	84.36	9.4	87.22	7.58	85.59	6.05	0.03	1.75	60.17	2.042
Conditions normales d'exploitation(*)	Nombre de mesures réalisées dans des conditions normales d'exploitation	11		11		11		4		4		4		4	4	4	
	Moyenne de l'ensemble des mesures réalisées dans des conditions normales d'exploitation	90.69	21.7	93.7	25	97.8	3.18	80.42	11.1	82.69	9.65	81.92	7.98	0.04	1.36	61.66	1.978
	Valeur rédhibitoire (1)	85		250		50											
	Nombre de résultats non conformes à la valeur rédhibitoire	1		0		0		0		0		0		-	-	0	
	Valeurs limites (1) en moyenne journalière	95	30	90	90	95	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Nombre maximum de non conformités aux valeurs limites par an (1)	2		2		2		1		1		1				1	
	Nombre de résultats non conformes aux valeurs limites (2)	3		0		0		2		2		0		0	0	4	
	Valeurs limites (1) en moyenne annuelle	-	-	-	-	-	-	90	10		5	-	-	-	-	96	1
Conformité selon l'exploitant (O/N) par paramètre :		non conforme		Conforme		Conforme		Non Conforme		Conforme		-		-	-	Non Conforme	
Conformité global selon l'exploitant (O/N) :				Non conforme													

(1) : ces valeurs sont déterminées par l'arrêté d'autorisation de l'ouvrage ou à défaut par l'arrêté du 21 Juillet 2015. (2) : le nombre de résultats non conformes aux valeurs limites est égal au nombre de mesures, réalisées dans des conditions normales d'exploitation (*), dont les résultats sont non conformes à la fois à la valeur limite en concentration et en rendement.

(*) Les conditions normales d'exploitation sont atteintes les jours où le débit de référence n'est pas dépassé et en l'absence de situations inhabituelles telles que décrites dans l'art 2 de l'arrêté du 21 Juillet 2015.

1.10. Quantités de boues issues des ouvrages d'épuration (D203.0)

1.10.1. Quantités de boues produites par les ouvrages d'épuration



Boues produites entre le 1 ^{er} janvier et le 31 décembre	Exercice 2021 en tMS	Exercice 2022 en tMS
Station filtre à sable de Briantes (Code Sandre : 0436025S0001)		
Station principale du syndicat (Code Sandre : 0436127S0001)		
Total des boues produites		

1.10.2. Quantités de boues évacuées des ouvrages d'épuration



Boues évacuées entre le 1 ^{er} janvier et le 31 décembre	Exercice 2021 en tMS	Exercice 2022 en tMS
Station filtre à sable de Briantes (Code Sandre : 0436025S0001)	0,24	0
Station principale du syndicat (Code Sandre : 0436127S0001)	100,96	33,99 (*)
Total des boues évacuées	101,2	34

(*) : En raison des difficultés de centrifugeuse rencontrées en 2022, une partie des boues a été évacuée par une autre filière non prise en considération dans cette estimation.

2. Tarification de l'assainissement et recettes du service

2.1. Modalités de tarification



La facture d'assainissement collectif comporte une part proportionnelle à la consommation de l'abonné, et peut également inclure une part indépendante de la consommation, dite part fixe (abonnement, etc.).

Les tarifs applicables aux 01/01/2022 et 01/01/2023 sont les suivants :

	Au 01/01/2022	Au 01/01/2023
Frais d'accès au service:		
Participation pour l'Assainissement Collectif (PAC) ⁽¹⁾		
Participation aux frais de branchement		

⁽¹⁾ Cette participation, créée par l'article 30 de la loi de finances rectificative pour 2012 n° 2012-354 du 14 mars 2012, correspond à l'ancienne Participation pour le Raccordement au Réseau d'Assainissement (PRRA), initialement Participation pour Raccordement à l'Égout (PRE)

Tarifs		Au 01/01/2022	Au 01/01/2023
Part de la collectivité			
Part fixe (€ HT/an)			
	Abonnement ⁽¹⁾	31 €	32,71 €
Part proportionnelle (€ HT/m ³)			
	Prix au m ³	0,92 €/m ³	0,9706 €/m ³
	Autre :	___ €	___ €
Part du délégataire			
Part fixe (€ HT/an)			
	Abonnement ⁽¹⁾	36,05 €	39,77 €
Part proportionnelle (€ HT/m ³)			
	Prix au m ³	0,9503 €/m ³	1,0484 €/m ³
Taxes et redevances			
Taxes			
	Taux de TVA ⁽²⁾	10 %	10 %
Redevances			
	Modernisation des réseaux de collecte (Agence de l'Eau)	0,16 €/m ³	0,16 €/m ³
	VNF rejet :	___ €/m ³	___ €/m ³
	Autre : _____	___ €/m ³	___ €/m ³

⁽¹⁾ Cet abonnement est celui pris en compte dans la facture 120 m³.

⁽²⁾ L'assujettissement à la TVA est volontaire pour les services en régie et obligatoire en cas de délégation de service public.

Les délibérations fixant les différents tarifs et prestations aux abonnés pour l'exercice sont les suivantes :

- Délibération du 18/02/22 effective à compter du 01/01/2022 fixant les tarifs du service d'assainissement collectif.
- Délibération du ___/___/___ effective à compter du ___/___/___ fixant les frais d'accès au service.
- Délibération du ___/___/___ effective à compter du ___/___/___ fixant la Participation pour le Raccordement au Réseau d'Assainissement.
- Délibération du ___/___/___ effective à compter du ___/___/___ fixant la participation aux frais de branchement.

2.2. Facture d'assainissement type (D204.0)

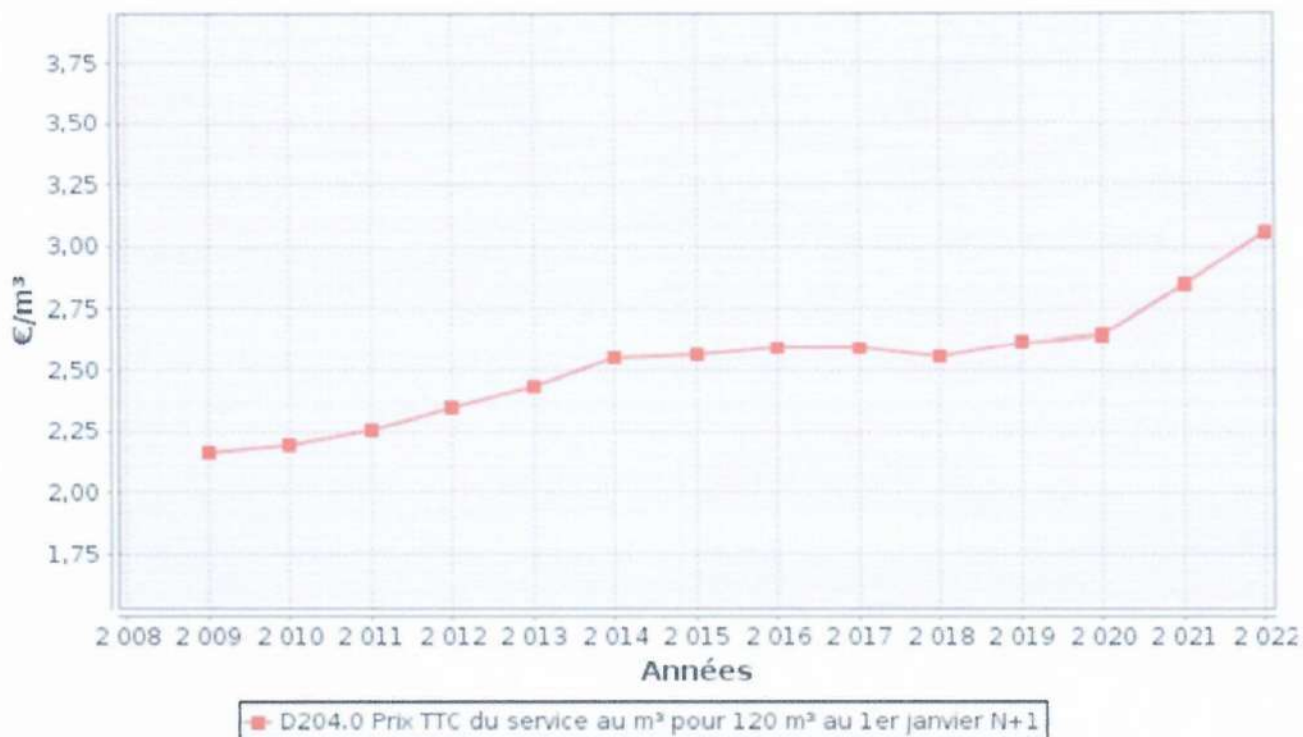


Les tarifs applicables au 01/01/2022 et au 01/01/2023 pour une consommation d'un ménage de référence selon

l'INSEE (120 m³/an) sont :

Facture type	Au 01/01/2022 en €	Au 01/01/2023 en €	Variation en %
Part de la collectivité			
Part fixe annuelle	31,00	32,71	5,5%
Part proportionnelle	110,40	116,47	5,5%
Montant HT de la facture de 120 m ³ revenant à la collectivité	141,40	149,18	5,5%
Part du délégataire (en cas de délégation de service public)			
Part fixe annuelle	36,05	39,77	10,3%
Part proportionnelle	114,04	125,81	10,3%
Montant HT de la facture de 120 m ³ revenant au délégataire	150,09	165,58	10,3%
Taxes et redevances			
Redevance de modernisation des réseaux de collecte (Agence de l'Eau)	19,20	19,20	0%
VNF Rejet :	—	—	—%
Autre : _____	—	—	—%
TVA	31,07	33,40	7,5%
Montant des taxes et redevances pour 120 m ³	50,27	52,60	4,6%
Total	341,76	367,36	7,5%
Prix TTC au m³	2,85	3,06	7,4%

ATTENTION : si la production et/ou le transport sont effectués par un autre service et sont facturés directement à l'abonné, il convient de rajouter ces tarifs dans le tableau précédent.



Dans le cas d'un EPCI, le tarif pour chaque commune est :

Commune	Prix au 01/01/2022 en €/m³	Prix au 01/01/2023 en €/m³
Briantes		
La Châtre		
Le Magny		
Montgivray		

La facturation est effectuée avec une fréquence :

- annuelle
- semestrielle
- trimestrielle
- quadrimestrielle

Pour chaque élément du prix ayant évolué depuis l'exercice précédent, les éléments explicatifs (financement de travaux, remboursement de dettes, augmentation du coût des fournitures, etc.) sont les suivants :

2.3. Recettes



Recettes de la collectivité :

Type de recette	Exercice 2021 en €	Exercice 2022 en €	Variation en %
Redevance eaux usées usage domestique		385 209	
<i>dont abonnements</i>		119 664	
Redevance eaux usées usage non domestique			
<i>dont abonnements</i>			
Recette pour boues et effluents importés			
Régularisations (+/-)			
Total recettes de facturation			
Recettes de raccordement			
Prime de l'Agence de l'Eau			
Contribution au titre des eaux pluviales			
Recettes liées aux travaux			
Contribution exceptionnelle du budget général			
Autres recettes (préciser)			
Total autres recettes			
Total des recettes		385 629	

Recettes de l'exploitant (si contrat de délégation) :

Type de recette	Exercice 2021 en €	Exercice 2022 en €	Variation en %
Redevance eaux usées usage domestique		413 337	
<i>dont abonnements</i>		139 205	
Redevance eaux usées usage non domestique			
<i>dont abonnements</i>			
Recette pour boues et effluents importés			
Régularisations des ventes d'eau (+/-)			
Total recettes de facturation			
Recettes liées aux travaux			
Produits accessoires			
Total autres recettes			
Total des recettes		415 410	

Recettes globales : Total des recettes de vente d'eau au 31/12/2022 : 861 098 € (734 320 au 31/12/2021).

3. Indicateurs de performance

3.1. Taux de desserte par le réseau d'assainissement collectif (P201.1)



Cet indicateur est le ratio entre le nombre d'abonnés desservis par le réseau d'assainissement collectif et le nombre d'abonnés potentiels déterminé à partir du document de zonage d'assainissement.

$$\text{taux de desserte par les réseaux d'eaux usées} = \frac{\text{nombre d'abonnés desservis}}{\text{nombre d'abonnés potentiels}} * 100$$

Pour l'exercice 2022, le taux de desserte par les réseaux d'eaux usées est de 100 % des abonnés potentiels (100 % pour 2021).

3.2. Indice de connaissance et de gestion patrimoniale des réseaux (P202.2B)



L'indice de connaissance et de gestion patrimoniale des réseaux de collecte des eaux usées a évolué en 2013 (indice modifié par l'arrêté du 2 décembre 2013). De nouvelles modalités de calcul ayant été définies, les valeurs d'indice affichées à partir de l'exercice 2013 ne doivent pas être comparées à celles des exercices précédents.

L'obtention de 40 points pour les parties A et B ci-dessous est nécessaire pour considérer que le service dispose du descriptif détaillé des ouvrages de collecte et de transport des eaux usées mentionné à l'article D 2224-5-1 du code général des collectivités territoriales.

La valeur de cet indice varie entre 0 et 120 (ou 0 et 100 pour les services n'ayant pas la mission de distribution).

La valeur de l'indice est obtenue en faisant la somme des points indiqués dans les parties A, B et C décrites ci-dessous et avec les conditions suivantes :

- Les 30 points d'inventaire des réseaux (partie B) ne sont comptabilisés que si les 15 points des plans de réseaux (partie A) sont acquis.
- Les 75 points des autres éléments de connaissance et de gestion des réseaux (partie C) ne sont comptabilisés que si au moins 40 des 45 points de l'ensemble plans des réseaux et inventaire des réseaux (parties A + B) sont acquis.

	nombre de points	Valeur	points potentiels
PARTIE A : PLAN DES RESEAUX (15 points)			
VP.250 - Existence d'un plan de réseaux mentionnant la localisation des ouvrages annexes (relèvement, refoulement, déversoirs d'orage, ...) et les points d'autosurveillance du réseau	oui : 10 points non : 0 point	Oui	10
VP.251 - Existence et mise en œuvre d'une procédure de mise à jour, au moins chaque année, du plan des réseaux pour les extensions, réhabilitations et renouvellements de réseaux (en l'absence de travaux, la mise à jour est considérée comme effectuée)	oui : 5 points non : 0 point	Oui	5
PARTIE B : INVENTAIRE DES RESEAUX (30 points qui ne sont décomptés que si la totalité des points a été obtenue pour la partie A)			
VP.252 - Existence d'un inventaire des réseaux avec mention, pour tous les tronçons représentés sur le plan, du linéaire, de la catégorie de l'ouvrage et de la précision des informations cartographiques	0 à 15 points sous conditions ⁽¹⁾	Oui	0
VP.254 - Procédure de mise à jour des plans intégrant la mise à jour de l'inventaire des réseaux		Oui	
VP.253 - Pourcentage du linéaire de réseau pour lequel l'inventaire des réseaux mentionne les matériaux et diamètres		14,7 %	
VP.255 - Pourcentage du linéaire de réseau pour lequel l'inventaire des réseaux mentionne la date ou la période de pose	0 à 15 points sous conditions ⁽²⁾	11,22%	0
PARTIE C : AUTRES ELEMENTS DE CONNAISSANCE ET DE GESTION DES RESEAUX (75 points qui ne sont décomptés que si 40 points au moins ont été obtenus en partie A et B)			
VP.256 - Pourcentage du linéaire de réseau pour lequel le plan des réseaux mentionne l'altimétrie	0 à 15 points sous conditions ⁽³⁾	3,16%	0
VP.257 Localisation et description des ouvrages annexes (relèvement, refoulement, déversoirs d'orage, ...)	oui : 10 points non : 0 point	Oui	10
VP.258 Inventaire mis à jour, au moins chaque année, des équipements électromécaniques existants sur les ouvrages de collecte et de transport des eaux usées (en l'absence de modifications, la mise à jour est considérée comme effectuée)	oui : 10 points non : 0 point	Oui	10
VP.259 - Nombre de branchements de chaque tronçon dans le plan ou l'inventaire des réseaux ⁽⁴⁾	oui : 10 points non : 0 point	Non	0
VP.260 - Localisation des interventions et travaux réalisés (curage curatif, désobstruction, réhabilitation, renouvellement, ...) pour chaque tronçon de réseau	oui : 10 points non : 0 point	Oui	10
VP.261 - Existence et mise en œuvre d'un programme pluriannuel d'inspection et d'auscultation du réseau assorti d'un document de suivi contenant les dates des inspections et les réparations ou travaux qui en résultent	oui : 10 points non : 0 point	Non	0
VP.262 - Existence et mise en œuvre d'un plan pluriannuel de renouvellement (programme détaillé assorti d'un estimatif portant sur au moins 3 ans)	oui : 10 points non : 0 point	Non	0
TOTAL (indicateur P202.2B)	120	-	15

(1) l'existence de l'inventaire et d'une procédure de mise à jour ainsi qu'une connaissance minimum de 50 % des matériaux et diamètres sont requis pour obtenir les 10 premiers points. Si la connaissance des matériaux et diamètres atteint 60, 70, 80, 90 ou 95%, les points supplémentaires sont respectivement de 1, 2, 3, 4 et 5

(2) l'existence de l'inventaire ainsi qu'une connaissance minimum de 50 % des périodes de pose sont requis pour obtenir les 10 premiers points.

Si la connaissance des périodes de pose atteint 60, 70, 80, 90 ou 95%, les points supplémentaires sont respectivement de 1, 2, 3, 4 et 5

(3) Si la connaissance de l'altimétrie atteint 50, 60, 70, 80, 90 ou 95%, les points obtenus sont respectivement de 10, 11, 12, 13, 14 et 15

(4) non pertinent si le service n'a pas la mission de collecte

L'indice de connaissance et de gestion patrimoniale des réseaux du service est 15 pour l'exercice 2022 (15 pour 2021).

3.3. Conformité de la collecte des effluents (P203.3)



(réseau collectant une charge > 2000 EH)

Cet indicateur – de valeur 0 (non-conforme) ou 100 (conforme) pour chaque système de collecte (ensemble de réseaux aboutissant à une même station) – s'obtient auprès des services de la Police de l'Eau.

Un indice de conformité global pour le service est ensuite obtenu en pondérant par l'importance de la charge brute de pollution organique transitant par chaque système.

	Charge brute de pollution transitant par le système de collecte en kg DBO5/j pour l'exercice 2022	Conformité exercice 2021 0 ou 100	Conformité exercice 2022 0 ou 100
Station filtre à sable de Briantes	5	—	—
Station principale du syndicat	158	—	—

Pour l'exercice 2022, l'indice global de conformité de la collecte des effluents est 100 (100 en 2021).

3.4. Conformité des équipements des stations de traitement des eaux usées (P204.3)



(uniquement pour les STEU d'une capacité > 2000 EH)

Cet indicateur – de valeur 0 (non-conforme) ou 100 (conforme) pour chaque station de traitement des eaux usées d'une capacité > 2000 EH – s'obtient auprès des services de la Police de l'Eau.

Un indice de conformité global pour le service est ensuite obtenu en pondérant par les charges brutes de pollution organique pour le périmètre du système de traitement de chaque station de traitement des eaux usées.

	Charge brute de pollution organique reçue par la station de traitement des eaux usées en kg DBO5/j exercice 2022	Conformité exercice 2021 0 ou 100	Conformité exercice 2022 0 ou 100
Station filtre à sable de Briantes	5	100	100
Station principale du syndicat	158	100	100

Pour l'exercice 2022, l'indice global de conformité des équipements des STEU est 100 (100 en 2021).

3.5. Conformité de la performance des ouvrages d'épuration (P205.3)



(uniquement pour les STEU d'une capacité > 2000 EH)

Cet indicateur – de valeur 0 (non-conforme) ou 100 (conforme) pour chaque station de traitement des eaux usées d'une capacité > 2000 EH – s'obtient auprès de la Police de l'Eau.

Un indice de conformité global pour le service est ensuite obtenu en pondérant par les charges brutes de pollution

organique pour le périmètre du système de traitement de chaque station de traitement des eaux usées.

	Charge brute de pollution organique reçue par la station de traitement des eaux usées en kg DBO5/j exercice 2022	Conformité exercice 2021 0 ou 100	Conformité exercice 2022 0 ou 100
Station filtre à sable de Briantes	5	—	
Station principale du syndicat	158	100	100

Pour l'exercice 2022, l'indice global de conformité de la performance des ouvrages d'épuration est 97 (100 en 2021).

3.6. Taux de boues évacuées selon les filières conformes à la réglementation (P206.3)



Une filière d'évacuation des boues d'épuration est dite conforme si elle remplit les deux conditions suivantes :

- le transport des boues est effectué conformément à la réglementation en vigueur,
- la filière de traitement est autorisée ou déclarée selon son type et sa taille.

Station filtre à sable de Briantes :

Filières mises en oeuvre		tMS
Valorisation agricole	<input type="checkbox"/> Conforme	
	<input type="checkbox"/> Non conforme	
Compostage	<input type="checkbox"/> Conforme	
	<input type="checkbox"/> Non conforme	
Incinération	<input type="checkbox"/> Conforme	
	<input type="checkbox"/> Non conforme	
Evacuation vers une STEU ⁽¹⁾	<input type="checkbox"/> Conforme	
	<input type="checkbox"/> Non conforme	
Autre : ...	<input type="checkbox"/> Conforme	
	<input type="checkbox"/> Non conforme	
<i>Tonnage total de matières sèches évacuées conformes</i>		—

⁽¹⁾ L'évacuation vers une STEU d'un autre service peut être considérée comme une filière conforme si le service qui réceptionne les boues a donné son accord (convention de réception des effluents) et si sa STEU dispose elle-même d'une filière conforme.

Station principale du syndicat :

Filières mises en oeuvre		tMS
Valorisation agricole	<input type="checkbox"/> Conforme	
	<input type="checkbox"/> Non conforme	
Compostage	<input type="checkbox"/> Conforme	
	<input type="checkbox"/> Non conforme	
Incinération	<input type="checkbox"/> Conforme	
	<input type="checkbox"/> Non conforme	
Evacuation vers une STEU ⁽¹⁾	<input type="checkbox"/> Conforme	
	<input type="checkbox"/> Non conforme	
Autre : ...	<input type="checkbox"/> Conforme	
	<input type="checkbox"/> Non conforme	
<i>Tonnage total de matières sèches évacuées conformes</i>		33,99

$$\text{taux de boues évacuées selon les filières conformes à la réglementation} = \frac{\text{TMS admis par une filière conforme}}{\text{TMS total évacué par toutes les filières}} * 100$$

Pour l'exercice 2022, le taux de boues évacuées selon les filières conformes à la réglementation est 100% (100% en 2021).

3.7. Taux de débordement des effluents dans les locaux des usagers (P251.1)



L'indicateur mesure un nombre d'évènements ayant un impact direct sur les habitants, de par l'impossibilité de continuer à rejeter les effluents au réseau public et les atteintes portées à l'environnement (nuisance, pollution). Il a pour objet de quantifier les dysfonctionnements du service dont les habitants ne sont pas responsables à titre individuel.

L'exercice 2022, 0 demandes d'indemnisation ont été déposées en vue d'un dédommagement.

$$\text{taux de débordement des effluents pour 1000 hab} = \frac{\text{nombre de demandes d'indemnisation déposées en vue d'un dédommagement}}{\text{nombre d'habitants desservis}} * 1000$$

Pour l'exercice 2022, le taux de débordement des effluents est de 0 pour 1000 habitants (0 en 2021).

3.8. Points noirs du réseau de collecte (P252.2)



Cet indicateur donne un éclairage sur l'état et le bon fonctionnement du réseau de collecte des eaux usées à travers le

nombre de points sensibles nécessitant des interventions d'entretien spécifiques ou anormalement fréquentes.

Est un point noir tout point du réseau nécessitant au moins deux interventions par an (préventive ou curative), quelle que soit la nature du problème (contre-pente, racines, déversement anormal par temps sec, odeurs, mauvais écoulement, etc.) et celle de l'intervention (curage, lavage, mise en sécurité, etc.).

Sont à prendre en compte les interventions sur les parties publiques des branchements et – si l'intervention est nécessitée par un défaut situé sur le réseau public – dans les parties privatives des usagers.

Nombre de points noirs pour l'exercice 2022 : 2

$$\text{nombre de points noirs ramené à 100 km de réseau} = \frac{\text{nombre de points noirs}}{\text{linéaire du réseau de collecte hors branchements}} * 100$$

Pour l'exercice 2022, le nombre de points noirs est de 2,2 par 100 km de réseau (2,2 en 2021).

3.9. Taux moyen de renouvellement des réseaux de collecte (P253.2)



Ce taux est le quotient, exprimé en pourcentage, de la moyenne sur 5 ans du linéaire de réseau renouvelé par la longueur totale du réseau. Le linéaire renouvelé inclut les sections de réseaux remplacées à l'identique ou renforcées ainsi que les sections réhabilitées. Les interventions ponctuelles effectuées pour mettre fin à un incident localisé en un seul point du réseau ne sont pas comptabilisées, même si un élément de canalisation a été remplacé.

Exercice	2018	2019	2020	2021	2022
Linéaire renouvelé en km	_____	0	0	0	0

Au cours des 5 dernières exercices, _____ km de linéaire de réseau ont été renouvelés.

Le taux moyen de renouvellement des réseaux est :

$$\text{taux moyen de renouvellement des réseaux} = \frac{L_N + L_{N-1} + L_{N-2} + L_{N-3} + L_{N-4}}{5 * \text{linéaire du réseau de desserte}} * 100$$

Pour l'exercice 2022, le taux moyen de renouvellement des réseaux est 0% (0% en 2021).

3.10. Conformité des performances des équipements d'épuration (P254.3)



(uniquement pour les STEU d'une capacité > 2000 EH)

Cet indicateur est le pourcentage de bilans réalisés sur 24 heures dans le cadre de l'auto-surveillance qui sont conformes soit à l'arrêté préfectoral, soit au manuel d'auto-surveillance établis avec la Police de l'Eau (en cas d'absence d'arrêté préfectoral et de manuel d'auto-surveillance, l'indicateur n'est pas évalué).

Les bilans jugés utilisables pour évaluer la conformité des rejets mais montrant que l'effluent arrivant à la station est en-dehors des limites de capacité de traitement de celle-ci (que ce soit en charge hydraulique ou en pollution) sont à exclure.

La conformité des performances des équipements d'épuration se calcule pour chaque STEU de capacité > 2000 EH

selon la formule suivante :

$$\text{conformité des performances des équipements d'épuration} = \frac{\text{nombre de bilans conformes}}{\text{nombre de bilans réalisés}} * 100$$

Pour l'exercice 2022, les indicateurs de chaque STEU de capacité > 2000 EH sont les suivants :

	Nombre de bilans réalisés exercice 2022	Nombre de bilans conformes exercice 2022	Pourcentage de bilans conformes exercice 2021	Pourcentage de bilans conformes exercice 2022
Station filtre à sable de Briantes	—	—	—	—
Station principale du syndicat	12	5	91,7	41,7

Un indice de conformité global pour le service est ensuite obtenu en pondérant par les charges annuelles en DBO₅ arrivant sur le périmètre du système de traitement de chaque station de traitement des eaux usées.

Pour l'exercice 2022, l'indice global de conformité des performances des équipements d'épuration est 41,7 (91,7 en 2021).

3.11. Indice de connaissance des rejets au milieu naturel (P255.3)



La valeur de cet indice est comprise entre 0 et 120, avec le barème suivant :

L'obtention des 80 premiers points se fait par étape, la deuxième ne pouvant être acquise si la première ne l'est		Exercice 2021	Exercice 2022
20	identification sur plan et visite de terrain pour localiser les points de rejet potentiels aux milieux récepteurs	Oui	Oui
+ 10	évaluation sur carte et sur une base forfaitaire de la pollution collectée en amont de chaque point potentiel	Non	Non
+ 20	enquêtes de terrain pour situer les déversements, témoins de rejet pour en identifier le moment et l'importance	Non	Non
+ 30	mesures de débit et de pollution sur les rejets (cf. arrêté du 22/12/1994 relatif à la surveillance des ouvrages)	Non	Non
Les 40 points ci-dessous peuvent être obtenus si le service a déjà collecté les 80 points ci-dessus			
+ 10	rapport sur la surveillance des réseaux et STEU des agglomérations d'assainissement et ce qui en est résulté	Oui	Oui
+ 10	connaissance de la qualité des milieux récepteurs et évaluation de l'impact des rejets	Non	Non
Pour les secteurs équipés en réseaux séparatifs ou partiellement séparatifs			
+ 10	évaluation de la pollution déversée par les réseaux pluviaux au milieu récepteur, les émissaires concernés devant drainer au moins 70% du territoire desservi en amont, les paramètres observés étant a minima la pollution organique (DCO) et l'azote organique total	Non	Non
Pour les secteurs équipés en réseaux unitaires ou mixtes			
+ 10	Mise en place d'un suivi de la pluviométrie caractéristique du service d'assainissement et des rejets des principaux déversoirs d'orage	Non	Non

L'indice de connaissance des rejets au milieu naturel du service est 20 (20 en 2021).

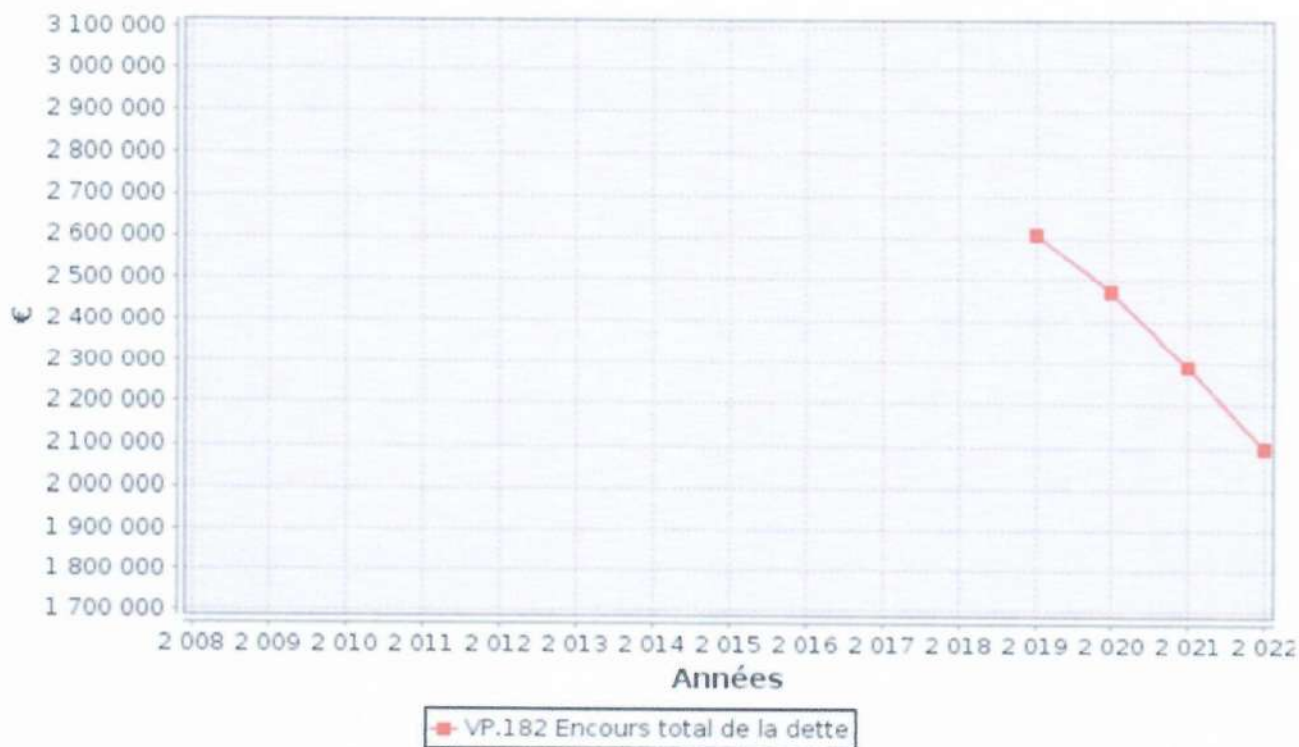
3.12. Durée d'extinction de la dette de la collectivité (P256.2)



La durée d'extinction de la dette se définit comme la durée théorique nécessaire pour rembourser la dette du service si la collectivité affecte à ce remboursement la totalité de l'autofinancement dégagé par le service ou épargne brute annuelle (recettes réelles – dépenses réelles, calculée selon les modalités prescrites par l'instruction comptable M49).

$$\text{durée d'extinction de la dette pour l'année de l'exercice} = \frac{\text{encours de la dette au 31 décembre de l'exercice}}{\text{épargne brute annuelle}}$$

	Exercice 2021	Exercice 2022
Encours de la dette en €	2 293 500	2 097 870
Epargne brute annuelle en €	159 559	156 181
Durée d'extinction de la dette en années		13,4



3.13. Taux d'impayés sur les factures de l'année précédente (P257.0)



Ne sont ici considérées que les seules factures portant sur l'assainissement collectif proprement dit. Sont donc exclues les factures de réalisation de branchements et de travaux divers, ainsi que les éventuels avoirs distribués (par exemple suite à une erreur de facturation ou à une fuite).

Toute facture impayée au 31/12/2022 est comptabilisée, quelque soit le motif du non-paiement.

$$\text{taux d'impayés sur les factures de l'année précédente} = \frac{\text{montant d'impayés au titre de l'année précédente tel que connu au 31 décembre de l'année en cours}}{\text{chiffre d'affaires TTC (hors travaux) au titre de l'année précédente}} * 100$$

	Exercice \$NMinus1.year	Exercice 2022
Montant d'impayés en € au titre de l'année 2021 tel que connu au 31/12/2022	0	34 003
Chiffre d'affaires TTC facturé (hors travaux) en € au titre de l'année 2021	0	0
Taux d'impayés en % sur les factures d'assainissement 2021	4,99	3,95

3.14. Taux de réclamations (P258.1)



Cet indicateur reprend les réclamations écrites de toute nature relatives au service de l'assainissement collectif, à l'exception de celles qui sont relatives au niveau de prix (cela comprend notamment les réclamations réglementaires,

y compris celles qui sont liées au règlement de service).

Existence d'un dispositif de mémorisation des réclamations reçues

Oui Non

Nombre de réclamations écrites reçues par l'opérateur : 5

Nombre de réclamations écrites reçues par la collectivité : 5

$$\text{taux de réclamations} = \frac{\text{nombre de réclamations (hors prix) laissant une trace écrite}}{\text{nombre total d'abonnés du service}} * 1000$$

Pour l'exercice 2022, le taux de réclamations est de 2,68 pour 1000 abonnés (1,35 en 2021).

Commentaire: il y a eu 27 interventions de débouchage

4. Financement des investissements

4.1. Montants financiers



	Exercice 2021	Exercice 2022
Montants financiers HT des travaux engagés pendant le dernier exercice budgétaire	—	0
Montants des subventions en €		
Montants des contributions du budget général en €		

4.2. Etat de la dette du service



L'état de la dette au 31 décembre [N] fait apparaître les valeurs suivantes :

		Exercice 2021	Exercice 2022
Encours de la dette au 31 décembre N (montant restant dû en €)		2 293 500	2 097 870
Montant remboursé durant l'exercice en €	en capital	159 559	156 181
	en intérêts	94 235	87 660

4.3. Amortissements



Pour l'exercice 2022, la dotation aux amortissements a été de 281 255 € (281 501 € en 2021).

4.4. Présentation des projets à l'étude en vue d'améliorer la qualité du service à l'utilisateur et les performances environnementales du service et montants prévisionnels des travaux



Projets à l'étude	Montants prévisionnels en €	Montants prévisionnels de l'année précédente en €
Réhabilitation du réseau sur berges de l'indre à La Châtre	112 656	
Schéma directeur et zonage	161 660	

4.5. Présentation des programmes pluriannuels de travaux adoptés par l'assemblée délibérante au cours du dernier exercice



Programmes pluriannuels de travaux adoptés	Année prévisionnelle de réalisation	Montants prévisionnels en €
Réhabilitation du réseau sur berges de l'indre à La Châtre	2023	
Schéma directeur et zonage	2024	161 660

5. Actions de solidarité et de coopération décentralisée dans le domaine de l'eau

5.1. Abandons de créance ou versements à un fonds de solidarité (P207.0)



Cet indicateur a pour objectif de mesurer l'implication sociale du service.

Entrent en ligne de compte :

- les versements effectués par la collectivité au profit d'un fonds créé en application de l'article L261-4 du Code de l'action sociale et des familles (Fonds de Solidarité Logement, par exemple) pour aider les personnes en difficulté,
- les abandons de créance à caractère social, votés au cours de l'année par l'assemblée délibérante de la collectivité (notamment ceux qui sont liés au FSL).

L'année 2022, le service a reçu _____ demandes d'abandon de créance et en a accordé _____.
_____ € ont été abandonnés et/ou versés à un fonds de solidarité, soit _____ €/m³ pour l'année 2022 (0 €/m³ en 2021).

NOTA : Cette rubrique n'est pas renseignée, car les abandons de créances actuelles, en très nette diminution pour le SIAAC, se rapportent à des facturations très anciennes, bien antérieures au 1er janvier 2018 date à partir de laquelle la facturation est assurée par le concessionnaire SAUR.

5.2. Opérations de coopération décentralisée (cf. L 1115-1-1 du CGCT)



Peuvent être ici listées les opérations mises en place dans le cadre de l'article L1115-1-1 du Code général des collectivités territoriales, lequel ouvre la possibilité aux collectivités locales de conclure des conventions avec des autorités locales étrangères pour mener des actions de coopération ou d'aide au développement.

Bénéficiaire	Montant en €

6. Tableau récapitulatif des indicateurs

		Valeur 2021	Valeur 2022
	Indicateurs descriptifs des services		
D201.0	Estimation du nombre d'habitants desservis par un réseau de collecte des eaux usées, unitaire ou séparatif	6 600	6 600
D202.0	Nombre d'autorisations de déversement d'effluents d'établissements industriels au réseau de collecte des eaux usées	0	0
D203.0	Quantité de boues issues des ouvrages d'épuration [tMS]	101,2	34
D204.0	Prix TTC du service au m ³ pour 120 m ³ [€/m ³]	2,85	3,06
	Indicateurs de performance		
P201.1	Taux de desserte par des réseaux de collecte des eaux usées	— %	— %
P202.2B	Indice de connaissance et de gestion patrimoniale des réseaux de collecte des eaux usées [points]	15	15
P203.3	Conformité de la collecte des effluents aux prescriptions définies en application du décret 94-469 du 3 juin 1994 modifié par le décret du 2 mai 2006	— %	100%
P204.3	Conformité des équipements d'épuration aux prescriptions définies en application du décret 94-469 du 3 juin 1994 modifié par le décret du 2 mai 2006	100%	100%
P205.3	Conformité de la performance des ouvrages d'épuration aux prescriptions définies en application du décret 94-469 du 3 juin 1994 modifié par le décret du 2 mai 2006	100%	97%
P206.3	Taux de boues issues des ouvrages d'épuration évacuées selon des filières conformes à la réglementation	100%	100%
P207.0	Montant des abandons de créance ou des versements à un fonds de solidarité [€/m ³]	0	—

**XI – REDEVANCES ORANGE – MODALITÉS D'APPLICATION DU DECRET N°2005-1676
DU 27 DECEMBRE 2005 RELATIF AUS REDEVANCES ET DROITS DE PASSAGE
SUR LE DOMMAINE PUBLIC**

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée des montants « plafonds » des redevances Orange dues pour l'année 2023 à la Commune, et qui sont explicitées de la manière décrite ci-après :

Domaine public routier communal

ARTERES (en €/km)		Autres (cabines, armoires...) (€ / m ²)
Souterrain	Aérien	
46.95	62.60	31.30

Ainsi, pour la Commune de La Châtre, il est proposé que les montants « plafonds » ci-dessus soient appliqués aux occupations du domaine public suivant :

- emprise au sol 3 m²
- artères en sous-sol 73,873 Km
- artères aériennes 7,770 Km

Le produit de la redevance dû par Orange 2023 sera de :

↪ 7.770 x 62.60 =	486.40 €
↪ 73.873 x 46.95 =	3 468.33 €
↪ 3 x 31.30	93.60 €
	4 048.33 €

Monsieur le Maire informe l'assemblée des montants « plafonds » des redevances Orange dues pour l'année 2023 à la Commune, et qui sont explicitées de la manière décrite ci-après :

Domaine public routier communal

ARTERES (en €/km)		Autres (cabines, armoires...) (€ / m ²)
Souterrain	Aérien	
46.95	62.60	31.30

Ainsi, pour la Commune de La Châtre, il est proposé que les montants « plafonds » ci-dessus soient appliqués aux occupations du domaine public suivant :

- emprise au sol 3 m²
- artères en sous-sol 73,873 Km
- artères aériennes 7,770 Km

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité,

- **DONNE SON ACCORD** aux modalités susvisées d'application des redevances Télécoms pour la Ville de La Châtre pour l'année 2023.

XII – QUESTIONS DIVERSES

Informations

1- Location du Pré Bridet – Rue des Rouettes

Monsieur le Maire informe qu'une convention de mise à disposition d'un terrain rue des Rouettes a été établie avec Monsieur PARNY, demeurant 21 rue des Thuyas à Lacs, au 01/10/2023 (location annuelle 180 €).

2- 70 Rue Venose

Monsieur le Maire informe que le local communal situé au 70 rue Venose est remis en vente suite au désistement de l'acquéreur.

3- Remerciements aux donateurs lors de l'acquisition des 3 990 dessins de Maurice Sand

Monsieur le Maire remercie les donateurs qui ont participé à l'acquisition des dessins. Il indique que la liste peut être consultée auprès de Marc Touchet.

Il rappelle le coût d'achat 19 200 € et le financement :

- DRAC	7 500 €
- Donateurs	5 310 €
- Ville	6 390 €

Marc HENRIET intervient sur la nature de la partie autofinancement de la Ville (6 390 €).

Monsieur le Maire lui confirme que les fonds ont été imputés sur le legs de Yvonne BOURG pour la partie autofinancement (20 000 €).

4- La Commission scientifique régionale (CSR) Centre-Val de Loire des musées de France a validé la méthode de restauration et la restauratrice de :

- ▶ Gabrielle Edmée Bardon, épouse Périgois, XVIIIe siècle, pastel, rehaut, craie blanche, fusain
- ▶ Charles Périgois, XVIIIe siècle, pastel, rehaut, craie blanche, fusain
- ▶ Portrait d'homme, XVIIIe siècle, pastel, rehaut, craie blanche, fusain

5 - Un article sur le carnet de dessins de George Sand est paru dans la revue des Musées de France. Le livre sera présenté.

6- Remerciements

Mesdames Ray et Marie-Thérèse ALSTON remercient la Ville et les services techniques pour l'installation de la table de pique-nique près du camping.

M. Francis MORY, Président de l'hippodrome le Petit Valençay de Châteauroux, nous informe que les trois journées de courses ont remporté un vif succès, il remercie la Ville pour avoir renouveler son partenariat.

Mission Locale Indre Sud et Artus Interim de Neuvy St Sépulchre, remercient la Ville pour l'accueil du bus lors de la semaine de l'Insertion et de l'emploi du 25 au 29 septembre dernier.

Mme Viviane LECERF, Présidente du Club Philatélique, remercie la Ville pour le prêt de la salle de l'Hôtel de Villaines, le prêt de tables et de grilles d'expositions lors de la Braderie du 7 octobre dernier.

7- Remerciements obsèques

Famille AUROUET

Remerciements pour le témoignage du Conseil Municipal lors des obsèques de André

Famille RENAULDON

Remerciements pour le témoignage du Conseil Municipal lors des obsèques de Claude

8- Dates à retenir

- Cérémonie du Souvenir Français – Mercredi 1^{er} Novembre 2023 à partir de 10h00, rassemblement à la stèle du souvenir Français.

- Commémoration de l'Armistice de 1918

Samedi 11 Novembre 2023 - 10h45 Rassemblement Avenue George Sand, 11h00 Départ du défilé et cérémonie aux Monuments aux Morts.

9- Faire-part de naissance

Monsieur le Maire informe avoir reçu un faire-part de Mme Sabrina Ladoire, ancienne Sous-Préfète de La Châtre et Issoudun, annonçant la naissance de Louis et Iris nés le 11 Juillet 2023.

10- M. René BRUNET

En fin de séance, Patrick JUDALET invite Monsieur René BRUNET à le rejoindre pour lui remettre la médaille de citoyen d'Honneur de la Ville de La Châtre.

Monsieur le Maire rappelle les éléments de la vie de René Brunet à l'assistance.

« Il faudrait un journal pour parler de René Brunet, 99 ans.

Sa gentillesse est immense, il est toujours agréable et il a tant de choses à raconter avec son incroyable mémoire que l'on ne se lasse jamais d'être avec lui.

C'est un homme incroyable de gentillesse, il a le "culte" de l'amitié. Beaucoup de ses ami(e)s ne sont plus là, mais il est intarissable sur les événements qui ont jalonné sa vie.

Ses copains ne se comptent pas tellement ils ont été nombreux tout au long de sa vie.

Son entrée dans la résistance, alors qu'il était bien jeune, pour lui pas besoin de se poser la question, il fallait y aller. Aujourd'hui avec ses 99 printemps, ses souvenirs sont intacts, un livre ouvert.

Qui ne connaît pas René, membre de nombreuses associations, Saint-Vincent Renaissance, Donneurs de Sang, banquets divers, toutes sortes de sorties etc...aussi diverses soient elles, tout le monde sait que René sera l'animateur de la Fête, avec une chanson, où une histoire de Jean-Louis Boncoeur dont il n'a pas oublié un mot et le geste accompagne.

Membre de l'association Nationale des Anciens Combattants de la Résistant (Comité de La Châtre depuis sa création) et est membre du Comité Départemental, et jusqu'à maintenant toujours fidèle aux réunions, aux commémorations à La Châtre et dans d'autres lieux...

Il a encore fait l'an passé une visite commentée sur un parcours des "Sentiers de la Mémoire"

Il y aurait tellement à dire sur René, sur son parcours de Résistant.... Il n'aime d'ailleurs pas que l'on parle de lui...

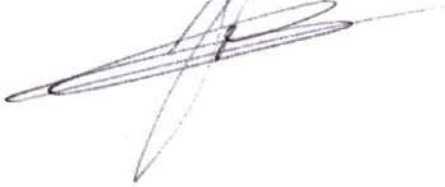
Cher René, j'ai grand plaisir à vous remettre la médaille de citoyen d'Honneur de la Ville pour votre engagement ».

Monsieur René Brunet est très ému de cette remise de médaille de citoyen d'Honneur de la Ville devant sa famille.

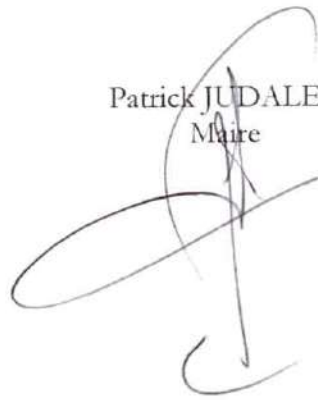
Il remercie très sincèrement Patrick Judalet, Maire de La Châtre et le Conseil Municipal pour ce geste. Il enchaîne par quelques anecdotes et un moment de convivialité clôt le Conseil Municipal.

Approuvée en séance le 20 Novembre 2023

Le secrétaire de séance
Luc HURBAIN
Adjointe au Maire

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping, fluid strokes that form a stylized, somewhat abstract shape.

Patrick JUDALET
Maire

A handwritten signature in black ink, featuring a large, prominent loop at the top and a series of sweeping, connected strokes that end in a small hook.