

OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

2023 – 2028

pour la commune de Loudun

Règlement d'attribution des aides

	Approbation	Avenant n°1	Avenant n°2	Avenant n°3
Délibération CCPL	11/07/2023			
Délibération Cmne Loudun	12/07/2023			

Version initiale

Accusé de réception en préfecture
086-248600447-20230711-CC_2023_07_135-DE
Date de télétransmission : 20/07/2023
Date de réception préfecture : 20/07/2023

Table des matières

ARTICLE 1. CONTEXTE	3
ARTICLE 2. DEMARRAGE ET FIN DE L'OPÉRATION	3
ARTICLE 3. CHAMPS D'INTERVENTION GÉNÉRAL	3
ARTICLE 4. OBJECTIFS QUANTITATIFS.....	3
ARTICLE 5. PERIMETRE DE L'OPÉRATION	4
ARTICLE 6. CONDITIONS DE L'OCTROI DE LA SUBVENTION.....	4
ARTICLE 7. MONTANT DE LA SUBVENTION	4
1. Abondement des aides Anah.....	4
2. Primes à la sortie de vacance	5
3. Aides à la rénovation des façades	5
ARTICLE 8. INSTRUCTION DU DOSSIER	5
1. Montage du dossier de demande d'aide.....	5
2. Décision d'attribution	5
3. Contrôles, reversements, sanctions	6
4. Contestations et recours	6
ARTICLE 9. COMMUNICATION	6
ARTICLE 10. ÉVOLUTION DU PRESENT RÈGLEMENT.....	6

Accusé de réception en préfecture
086-248600447-20230711-CC_2023_07_135-DE
Date de télétransmission : 20/07/2023
Date de réception préfecture : 20/07/2023

ARTICLE 1. CONTEXTE

La ville de Loudun et la communauté de communes du Pays Loudunais (CCPL) sont lauréates du dispositif national Petites Villes de Demain (PVD) et de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) de la région Nouvelle-Aquitaine en faveur de la revitalisation des centres-bourgs et centres-villes.

Dans ce cadre, une étude a été menée dans le courant de l'année 2022 pour aboutir à la signature d'une convention dite d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) signée entre l'État, la communauté de communes du Pays Loudunais et la commune de Loudun le 21 mars 2023

Le volet habitat de cette convention prend la forme d'une OPAH-RU pour formaliser la stratégie locale de soutien à l'amélioration des logements au sein du périmètre dit de centre-ville. À ce titre, les propriétaires sont incités à rénover les biens implantés à l'intérieur du périmètre, notamment au travers d'un dispositif de soutien financier et technique.

Le présent règlement a pour objet de fixer les modalités d'attribution de cette aide.

Il est précisé que ce dispositif est cumulable avec d'autres aides comme : le fonds façades de la commune de Loudun, les aides de l'ANAH, aides départementales et régionales, défiscalisations...

Sur la durée de vigueur de l'OPAH-RU de Loudun, 51 rénovations de logements seront soutenues dont 37 logements occupés à titre de résidence principale par leurs propriétaires, 14 logements en location.

Pour atteindre cet objectif, la ville et la CCPL ont mis en place une enveloppe de 607 600 € répartie de la façon suivante :

- 342 377 € de la CCPL
- 276 625 € de la commune de Loudun dont
 - 114 125 € d'abondement des aides Anah
 - 50 000 € de primes « sortie de vacance »
 - 112 500 € d'aides à la rénovation des façades

ARTICLE 2. DEMARRAGE ET FIN DE L'OPÉRATION

Le dispositif d'aide à l'amélioration de de l'habitat prend effet à la date de signature de la convention d'OPAH-RU soit le 1^{er} septembre 2023.

Il se terminera lorsque l'enveloppe budgétaire dédiée sera totalement consommée et au plus tard le 31 août 2028, au terme de l'OPAH-RU.

ARTICLE 3. CHAMPS D'INTERVENTION GÉNÉRAL

Les subventions prévues dans le cadre de l'OPAH-RU de Loudun concernent les travaux d'amélioration de l'habitat accompagnés ou non de travaux d'embellissement sous condition d'un montant minimal de travaux et viennent en abondement des aides accordées par l'Anah. Leur attribution sera donc soumise à des critères généraux similaires à ceux de l'Anah.

ARTICLE 4. OBJECTIFS QUANTITATIFS

L'objectif quantitatif à atteindre sur la durée de la convention d'OPAH-RU a été fixé dans ladite convention et se répartit de la façon suivante :

- 37 logements rénovés par des propriétaires occupants ou accédants à la propriété dont :
 - 20 rénovations énergétiques
 - 7 travaux liés à l'autonomie et au maintien à domicile
 - 10 travaux lourds – logements indignes ou très dégradés
- 14 logements rénovés par des propriétaires bailleurs dont :

Accusé de réception en préfecture
086-248600447-20230711-CC_2023-07_135-DE
Date de télétransmission : 20/07/2023
Date de réception préfecture : 20/07/2023

- 6 logements dégradés
- 6 travaux lourds – logement indigne ou très dégradé
- 2 changements d'usage

ARTICLE 5. PERIMETRE DE L'OPÉRATION

Le périmètre ouvrant droit à l'octroi de ces aides est annexé au présent règlement.

ARTICLE 6. CONDITIONS DE L'OCTROI DE LA SUBVENTION

Les conditions cumulatives suivantes devront être respectées pour ouvrir droit à l'attribution d'une subvention :

- Respect du règlement de l'Anah en vigueur à la date du dépôt du dossier ;
- Réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat, accompagnés ou non de travaux d'embellissement, pour un montant minimal de 250€ HT/m² de surface habitable. Les travaux d'embellissement seuls ne peuvent être pris en compte ;
- Utilisation du logement à titre de résidence principale par son occupant pour une durée minimum de 6 ans à compter de la plus tardive de ces deux dates : versement de la subvention ou date de première occupation ;
- Travaux réalisés par un professionnel certifié RGE dans son domaine d'activité ;
- Respect de l'ensemble des règles et procédures d'urbanisme en vigueur ;
- Logement conforme au décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ;
- Logement classé à minimum en étiquette énergétique D après réalisation des travaux

ARTICLE 7. MONTANT DE LA SUBVENTION

1. Abondement des aides Anah

Le montant de l'aide accordée est basé sur le montant HT des travaux réalisés sous réserve d'un montant minimal de 250 €/m².

Les plafonds d'intervention sont les suivants :

			Taux (%)	Plafond sbv. (€)
PROPRIETAIRES OCCUPANTS	Energie	Très modestes	20%	5 000 €
		Modestes	15%	3 750 €
	Autonomie	Très modestes	20%	2 000 €
		Modestes	15%	1 500 €
	Travaux lourds	Très modestes	30%	15 000 €
		Modestes	25%	12 500 €
PROPRIETAIRES BAILLEURS	Changement d'usage	LOC'1 et 2	25%	7 500 €
	Dégradation	LOC'1 et 2	35%	14 000 €
	Travaux lourds	LOC'1 et 2	35%	21 000 €

Les plafonds de ressources pris en compte sont ceux de l'Anah, suivant mise à jour annuelle. Le tableau suivant est donné à titre indicatif pour l'année 2023 :

Composition ménage (nbr. pers.)	Très modestes (€)	Modestes (€)
1	16 229	20 805
2	23 734	30 427
3	28 545	36 591
4	33 346	42 748
5	38 168	48 930
Par pers. suppl.	+ 4 813	+ 6 165

Accusé de réception en préfecture
086-248600447-20230711-CC-2023-07-135-DE
Date de télétransmission : 20/07/2023
Date de réception préfecture : 20/07/2023

Le montant global de la subvention sera pris en charge à hauteur de 75% par la communauté de communes du Pays Loudunais et à 25% par la commune de Loudun.

2. Primes à la sortie de vacance

La ville de Loudun provisionne sur la durée de l'opération une enveloppe de 50 000 € dédiée à l'octroi de primes complémentaires pour la remise sur le marché de logements vacants. Cette aide est cumulable avec les aides de l'Anah et les abondements locaux définis ci-dessus, sauf dans le cadre de travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie. Elle sera mobilisable pour les propriétaires bailleurs et les accédants à la propriété.

La preuve d'une vacance d'au moins trois ans devra être apportée par le demandeur sur la base des relevés des compteurs d'eau ou d'électricité.

Cette aide forfaitaire d'un montant de 5 000 € pourra être attribuée dans la limite de l'enveloppe dédiée mise en place par la commune de Loudun.

3. Aides à la rénovation des façades

Les aides à la rénovation des façades font l'objet d'un règlement d'attribution détaillé spécifique.

ARTICLE 8. INSTRUCTION DU DOSSIER

1. Montage du dossier de demande d'aide

Le dossier de demande de subvention sera constitué par l'opérateur en charge du suivi-animation du dispositif. Il est complété en deux phases : avant et après travaux. Chacune de ces phases débute par une visite du logement par l'opérateur.

Il comprendra les pièces suivantes :

- Avant travaux :
 - Le formulaire de demande de subvention complété, daté et signé
 - Le rapport de visite préalable de l'opérateur
 - L'ensemble des devis détaillés des travaux envisagés
 - Un RIB au nom du propriétaire
 - Tout document, titre ou acte permettant de confirmer la propriété du bien rénové
 - Un DPE réalisé par l'opérateur
 - Récépissé du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme le cas échéant
- Après travaux :
 - Le rapport de visite et l'avis sur la conformité des travaux de l'opérateur
 - L'ensemble des factures détaillées des travaux réalisés (en cohérence avec les devis fournis lors de la première étape)
 - Un DPE après travaux réalisé par l'opérateur
 - La DAACT si les travaux sont soumis à autorisation d'urbanisme
 - Tout document, titre ou acte permettant de justifier de l'occupation à titre de résidence principale

2. Décision d'attribution

Tout commencement de travaux est interdit avant notification de la décision d'attribution d'une subvention.

La décision d'attribution d'une subvention sera soumise à l'avis d'une commission ad hoc après analyse du dossier présenté par l'opérateur. La décision de maintien et de versement de la subvention sera également soumise à l'avis de ladite commission après réalisation des travaux. La commission statuera sur l'ensemble des aides locales mobilisables et sollicitées par le pétitionnaire.

Les avis de la commission sont rendus à la majorité de ses membres, ils détaillent les typologies de subvention proposées ainsi que la répartition des fonds entre la CCPL et la commune de Loudun.

Les décisions d'attribution et de versement de subventions seront notifiées au propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception signé par les représentants de la commune de Loudun et de la CCPL.

La composition de la commission est la suivante :

Accusé de réception
086-248600447-20230711-CC-2023_07_135-DE
Date de télétransmission : 20/07/2023
Date de réception préfecture : 20/07/2023

- Le président de la CCPL
- 1 élu de la CCPL (conseillère déléguée à l'habitat)
- 1 élu de la commune de Loudun (conseiller délégué à la revitalisation)
- À titre consultatif, sans voix délibérative, l'opérateur en charge du suivi-animation, le chef de projet revitalisation et tout agent des collectivités dont l'expertise serait requise

3. Contrôles, reversements, sanctions

La vente ou le changement des conditions d'occupation du logement subventionné dans les 6 ans d'engagement du propriétaire devra faire l'objet d'une déclaration en mairie et pourra faire l'objet d'un reversement de tout ou partie de l'aide octroyée.

Ce reversement ne sera pas demandé en cas de décès du propriétaire occupant ou de son conjoint, d'une perte d'emploi attestée par une inscription à Pôle Emploi depuis au moins un an, en cas de situation de handicap avéré sur production d'un justificatif d'un taux d'incapacité supérieur ou égal à 50%.

L'opérateur aura en charge le contrôle du respect de l'engagement des propriétaires pendant la durée de l'animation du dispositif. Les propriétaires bénéficiaires ne pourront refuser ce contrôle et devront communiquer tout document nécessaire.

4. Contestations et recours

Toute décision prise en application du présent règlement pourra faire l'objet d'un recours gracieux auprès du Président de la communauté de communes du Pays Loudunais dans un délai de deux mois à compter de la notification de ladite décision.

En cas de rejet, le pétitionnaire pourra, dans un délai de deux mois, déposer un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Poitiers (15 rue de Blossac - CS 80 541 - 86020 Poitiers Cedex)

ARTICLE 9. COMMUNICATION

Le bénéficiaire des aides locales prévues au présent règlement pourra être sollicité par la CCPL et la commune de Loudun à des fins de communication sur l'OPAH-RU. Cette communication pourra prendre la forme d'articles ciblés sur le projet de rénovation et l'accompagnement dont le pétitionnaire bénéficie, de panneaux ou bâches apposés sur la façade ou l'échafaudage pour la durée des travaux précisant la participation des différents partenaires au financement des travaux.

Les supports de communication physiques seront mis à disposition du porteur de projet par la CCPL pour la durée du chantier et devront être restitués en bon état après réception des travaux.

ARTICLE 10. ÉVOLUTION DU PRESENT RÈGLEMENT

Le présent règlement pourra faire l'objet de modifications par voie d'avenants sur proposition de la commission ad hoc et approuvés par délibérations concordantes des assemblées délibérantes de la CCPL et de la commune de Loudun.

À Loudun, le XX XXX 2023

Le Président - Maire,
Joël DAZAS

Accusé de réception en préfecture
086-248600447-20230711-CC_2023_07_135-DE
Date de télétransmission : 20/07/2023
Date de réception préfecture : 20/07/2023