

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT

Délibération du bureau prise par délégation ACTE N° BC-20220905-003

du 05 septembre 2022

n°003

page 1/3

EXTRAIT:

**GRAND
CHATELLERAULT**

COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION

membres en exercice : 26

PRESENTS (18) : M.ABELIN, M.PICHON, M.MICHAUD, M.COLIN, M.PEROCHON, Mme AZIHARI, M.DROIN, M.MATTARD, M.JUGE, Mme LAVRARD, M.PREHER, M.CIBERT, Mme MARQUES-NAULEAU, Mme LANDREAU, M.AURIAULT, M.BAILLY, M.BONNARD, M.TARTARIN

POUVOIRS (3) : Mme BOURAT donne pouvoir à M. ABELIN
 M.CHAINE donne pouvoir à Mme LANDREAU
 M. MEUNIER donne pouvoir à Mme LAVRARD

EXCUSES (5) : M. BOISSON, Mme GODET, Mme DE COURREGES, M.BRAGUIER, Mme BRAUD

Nom du secrétaire de séance : Gérard PEROCHON

RAPPORTEUR : Monsieur Alain PICHON

OBJET : Approbation de la prolongation du délai de validité du règlement d'attribution de l'OPAH RU 2012-2019 et approbation des demandes de prolongation exceptionnelle du délai d'octroi de la subvention de Grand Châtellerault accordée pour trois projets

La communauté d'agglomération de Grand Châtellerault a signé, avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), le Département de la Vienne et la Ville de Châtellerault, ses partenaires intervenant dans la rénovation de l'habitat privé, une convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain pour la période 2019-2024.

Cette opération a débuté le 1er juin 2019 pour une durée de 5 ans. Elle vise la réhabilitation de 140 logements sur 5 ans. L'atteinte de ces objectifs doit permettre de générer un total de 5,2 millions d'euros de travaux dans les trois quartiers du périmètre d'intervention : le centre-ville, Châteauneuf et les Trois Pigeons. Ce dispositif fait suite à une précédente OPAH-RU, achevée au mois de mai 2019, qui a permis la réhabilitation de 205 logements privés, dont 151 appartenant à des propriétaires bailleurs et 54 appartenant à des propriétaires occupants.

Les subventions accordées par Grand Châtellerault dans le cadre de ces programmes sont initialement de 2 ans, pouvant être prolongées d'un an à la demande du propriétaire. Elles sont versées à celui-ci à l'achèvement des travaux après une visite de conformité. Néanmoins, dans le cadre de l'OPAH-RU 2012-2019, 3 projets portant sur la rénovation globale du bâti, et faisant l'objet de travaux conséquents, n'ont pu être achevés dans les délais impartis pour le versement de leur subvention. L'ensemble des travaux réalisés, ou en cours de réalisation, sont effectués dans les règles de l'art et le respect strict des modalités de mise en location par conventionnement ANAH des logements objets des demandes de subventionnement.

Il s'agit de trois projets, pour un total de 16 logements, qualitatifs et valorisant pour le patrimoine bâti dans les centres-anciens de Châtellerault, répondant pleinement à la demande locative sur le territoire du cœur d'agglomération :

Avancement du chantier	Adresse	Nbr lgts	Date de début des travaux	Date de fin des travaux	Date d'accord de la subvention	Montant prévisionnel de la subvention accordée par Grand Châtellerault
Achevé	20 place Duplex	8	Janvier 2018	mai 2022	29 novembre 2017	135 842€ dont 46 421€ versés pour le compte du Conseil Départemental de La Vienne
En cours	9 rue du Château	2	Janvier 2019	septembre	21 novembre	11 895€

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT

Délibération du bureau prise par délégation ACTE N° BC-20220905-003

du 05 septembre 2022

n°003

page 2/3

				2022	2018	
	41 rue Sully	6	Janvier 2019	février/ mars 2023	21 novembre 2018	84 679€

Les calendriers de travaux initiaux ont été fortement impactés par la crise sanitaire, les périodes de confinements nationaux successifs, et la difficulté d'approvisionnement de certains matériaux nécessaires à la réalisation des ouvrages.

De ce fait, afin de ne pas mettre les propriétaires concernés par ces projets qualitatifs dans une situation financière compliquée, et permettre l'achèvement des travaux pour ceux encore en cours, il est proposé d'accorder une prolongation exceptionnelle du délai de validité des subventions :

- de 2 ans à compter du 29 novembre 2020, date initiale butoir d'accord de la subvention notifiée pour le projet de la SCI RICAU sis 20 place Duplex,*
- de 2 ans à compter du 21 novembre 2021, dates initiales butoirs d'accord des subventions notifiées pour le projet de Monsieur LEROY sis 41 rue Sully, en obligation de travaux dans le cadre de la procédure d'Opération de Restauration Immobilière, et pour le projet de Monsieur AVRIL sis 9 rue du Château.*

Enfin, le délai de validité du règlement d'attribution des aides de Grand Châtellerault signé en 2012 n'ayant pas été approuvé suite à la prolongation de l'OPAH RU jusqu'en mai 2019, il est proposé, afin de pouvoir prolonger les dossiers susvisés, de prendre acte du règlement d'attribution ci-après annexé, et permettre ainsi le paiement des subventions accordées.

* * * * *

VU la délibération n°3 du conseil communautaire du 22 juillet 2020 déléguant une partie des attributions du conseil communautaire au bureau communautaire,

VU les articles L.303-1, L321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, relatifs aux O.P.A.H,

VU la circulaire n°2002/68 du 8 novembre 2002 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et aux programmes d'intérêt général,

VU la délibération n°8 du conseil communautaire du 17 septembre 2012 relative à la signature de la convention d'OPAH-RU

VU la délibération n°8 du bureau communautaire du 25 mars 2013 relative à l'adoption du règlement d'attribution des aides de l'OPAH-RU

VU la délibération n°9 du bureau communautaire du 17 octobre 2016 relative à la modification du règlement d'attribution des aides de l'OPAH-RU

VU la délibération n°7 du conseil communautaire du 5 janvier 2018 relative à la prolongation de la convention d'OPAH-RU signée le 1^{er} décembre 2012

VU la convention-cadre du programme Action Cœur de Ville signée le 11 juillet 2018,

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT

Délibération du bureau prise par délégation ACTE N° BC-20220905-003

du 05 septembre 2022

n°003

page 3/3

VU la délibération n°9 du bureau communautaire du 5 novembre 2018 relative à la modification des objectifs du programme opérationnel « Habiter Mieux » dans l'OPAH-RU

VU la délibération n°17 du conseil communautaire du 8 avril 2019 relative à la prolongation de la convention d'OPAH-RU signée le 1^{er} décembre 2012

VU l'absence de prolongation du délai de validité du règlement d'attribution des aides de l'OPAH-RU suite à la prolongation de la convention d'OPAH RU signée le 1^{er} décembre 2012

VU les demandes expresses de prolongation des propriétaires,

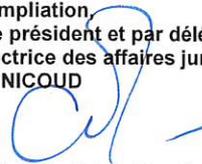
CONSIDERANT l'utilité de financer les projets de travaux de rénovation de l'habitat afin de favoriser les opérations complètes et qualitatives d'amélioration de l'habitat privé dans le cœur de ville de Châtellerault,

Le bureau communautaire, ayant délibéré décide :

- de prendre acte de la prolongation du délai de validité du règlement d'attribution ci-annexé,
- d'approuver les demandes de prolongation exceptionnelle du délai d'octroi de la subvention de Grand Châtellerault accordée pour les trois projets cités ci-dessus.

Vote : Adopté à l'unanimité

Pour ampliation,
Pour le président et par délégation,
La directrice des affaires juridiques et institutionnelles,
Céline NICLOUD



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification. La juridiction administrative compétente peut notamment être saisie via une requête remise ou envoyée au greffe du tribunal administratif ou aussi par l'application Télérecours citoyen accessible à partir du site www.telerecours.fr

RENOUVELLEMENT URBAIN DES CENTRES ANCIENS

Règlement d'attribution des aides dans le cadre de l'OPAH RU de redynamisation des centres anciens de Châtelleraut

Règlement d'attribution

Approuvé par délibération n°XXX du bureau communautaire du
5 septembre 2022

VU la délibération n°8 du conseil communautaire du 17 septembre 2012 relative à la signature de la convention d'OPAH-RU

VU la délibération n°8 du bureau communautaire du 25 mars 2013 relative à l'adoption du règlement d'attribution des aides de l'OPAH-RU

VU la délibération n°9 du bureau communautaire du 17 octobre 2016 relative à la modification du règlement d'attribution des aides de l'OPAH-RU

VU la délibération n°7 du conseil communautaire du 5 janvier 2018 relative à la prolongation de la convention d'OPAH-RU signée le 1er décembre 2012

VU la convention-cadre du programme Action Cœur de Ville signée le 11 juillet 2018,

VU la délibération n°9 du bureau communautaire du 5 novembre 2018 relative à la modification des objectifs du programme opérationnel « Habiter Mieux » dans l'OPAH-RU

VU la délibération n°17 du conseil communautaire du 8 avril 2019 relative à la prolongation de la convention d'OPAH-RU signée le 1er décembre 2012

VU la délibération n° XXX du bureau communautaire du 5 septembre 2022 relative à la prolongation du délai de validité du règlement d'attribution de l'OPAH RU 2012-2019

◆ Préambule

Comme beaucoup de centres anciens de villes moyennes, ceux de Châtelleraut connaissent une vacance importante et une part de logements inconfortables considérable.

Déclinaison concrète du programme d'actions du Programme Local de l'Habitat 2011-2016, l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain est un dispositif qui vise à réhabiliter et à remettre sur le marché des logements privés anciens, dans un objectif global de reconquête et d'embellissement des cœurs de ville (centre-ville et faubourg de Châteauneuf).

L'objectif est d'améliorer 200 logements, 75 occupés par les propriétaires et 125 appartenant à des propriétaires bailleurs.

◆ Article 1 : Validité du présent règlement

Ce règlement entre en vigueur le **18 octobre 2016**. Il sera applicable jusqu'à la fin de l'OPAH-RU au 31 mai 2019.

◆ Article 2 : Périmètre concerné

Le périmètre concerné par cette aide communale est celui de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de renouvellement urbain des centres

anciens de Châtelleraut, complété de deux adresses rattachées lors de l'avenant n°1 de la convention d'OPAH_RU ci-annexé.

◆ Article 3 : Aides concernées

Les subventions attribuées dans le cadre du présent règlement sont des financements complémentaires à ceux de l'ANAH, attribués par la CAPC et le Département dans le cadre du Contrat de Développement.

◆ Article 3 : Critères généraux de recevabilité

- L'immeuble devra être situé dans le périmètre défini à l'article 2.
- Seuls peuvent être subventionnés les immeubles de plus de 15 ans.
- Les travaux ne devront être ni commencés, ni terminés avant d'avoir reçu la notification de subvention et l'autorisation d'urbanisme si elle s'avère obligatoire.
- Les travaux devront correspondre point par point aux travaux accordés par l'autorisation d'urbanisme lorsqu'elle s'avère nécessaire (déclaration préalable ou permis de construire).
- Le cas échéant, si l'autorisation d'urbanisme fait état de prescriptions supplémentaires, celles-ci devront être scrupuleusement respectées.
- L'aide CAPC est cumulable avec d'autres aides publiques ou dispositifs de défiscalisation tels que les subventions de la Fondation du Patrimoine ou de l'ANAH (Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat). Toutefois, le cumul des différentes subventions ne pourra dépasser 90% du montant TTC des travaux.
- Ne sont pas recevables les immeubles à vocation autre que d'habitat.
- Pour les travaux sur une copropriété, le montant des travaux sera réparti conformément au règlement de copropriété et la subvention sera versée au syndicat des copropriétaires.
- Tout propriétaire ayant bénéficié d'une subvention de l'OPAH RU s'engage à rester propriétaire de son bien pendant les 6 années qui suivent le versement de la subvention.

◆ Article 4 : Nature des travaux ouvrant droit à subvention

Sont subventionnables les travaux d'amélioration de l'habitat suivants, sous réserve de l'autorisation d'urbanisme lorsqu'elle est nécessaire :

- Travaux d'économies d'énergie
- Travaux d'autonomie et d'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite
- Travaux de mises au normes (réseaux et équipements)
- Travaux de mise hors d'eau et hors d'air des immeubles
- Travaux de peinture et de surfaces intérieures dès lors qu'il s'agit de travaux induits

- Travaux lourds de lutte contre l'habitat indigne
- Travaux de changement de destination d'un local pour création de logement, si ces travaux sont validés par la délégation de l'ANAH
- Travaux en parties communes de syndicat de copropriété

◆ Article 5 – Bénéficiaires et calcul du montant des aides

Les subventions sont accordées, après validation technique du projet de travaux en cohérence avec le tableau annexé au présent règlement.

Peuvent bénéficier de subventions les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs et les syndicats de copropriété pour les travaux en parties communes d'immeubles.

◆ Article 6 – Pièces constitutives du dossier

Le dossier de demande d'aide est constitué des pièces suivantes :

- Un imprimé de demande dûment rempli et signé,
- Les devis détaillés des différents corps d'état, avec un mémoire technique pour la maçonnerie,
- Une attestation de propriété (attestation notariée ou avis de taxe foncière),
- Une copie de l'autorisation d'urbanisme ou au minimum de son récépissé de dépôt au service Urbanisme de la commune,
- Un relevé d'identité bancaire,

Cas particuliers :

- Un avis d'imposition pour les propriétaires occupants justifiant de leur non-imposition.

◆ Article 7 : Instruction de la demande

1. Retrait du dossier et informations au local de la « Maison de l'Habitat », 30 St Jacques.
2. Visite technique de l'équipe de la Maison de l'Habitat pour validation du projet de travaux, obligatoirement accompagnée de l'opérateur de l'ANAH lorsqu'une subvention de cette agence est sollicitée.
3. Réalisation des devis.
4. Dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire) auprès du service Urbanisme de la commune si nécessaire.

5. Dépôt du dossier de demande d'aide au local de la «Maison de l'Habitat», 30 rue St Jacques

6. Notification au pétitionnaire par courrier, de la décision du comité d'engagement des subventions d'accord ou de rejet de la demande.

Les engagements de subventions se feront dans la limite de l'enveloppe annuelle allouée au budget CAPC à destination de l'OPAH-RU.

◆ Article 8 : Exécution des travaux

L'accord de subvention est valable 2 ans à compter de la date la notification de l'octroi de la subvention. Les factures des travaux réalisés devront être déposées dans ce délai, à la maison de l'habitat. Passé ce délai, la subvention deviendra caduque.

En cas d'impossibilité de réaliser les travaux dans ce délai, indépendamment de la volonté du pétitionnaire, le délai pourra être prolongé d'un an, sur demande écrite adressée au président de la CAPC et après avis du comité d'engagement des subventions.

Une prolongation exceptionnelle supplémentaire de 2 ans pourra être accordée pour les projets de travaux dont le calendrier prévisionnel du déroulé du chantier est impacté par des raisons indépendantes de la volonté du pétitionnaire.

◆ Article 9 : Contrôle des travaux et paiement de la subvention

Le paiement de la subvention interviendra après la réalisation des travaux, sur présentation des factures acquittées et après validation du comité d'engagement des subventions et constat de la conformité des travaux avec l'autorisation d'urbanisme.

La subvention sera recalculée à la baisse si les factures sont d'un montant inférieur aux devis. Elle ne pourra pas l'être à la hausse, si les factures sont supérieures aux devis. Le paiement se fera par mandat administratif, en une seule fois.

◆ Article 10 : Engagement du bénéficiaire

Le demandeur s'engage à remplir les obligations suivantes :

- obligation d'afficher sur la façade un panneau de chantier fourni par la CAPC pendant la durée des travaux et deux mois après la fin des travaux.
- obligation de restituer le panneau à la fin du chantier.

Je soussigné, (Nom, Prénom du propriétaire ou nom de la personne morale propriétaire) sollicite la subvention « logement dégradé, création d'un grand logement, remise sur le marché d'un logement vacant depuis plus de cinq ans » pour mon projet situé (adresse du projet)

Je reconnais avoir pris connaissance du présent règlement et m'engage à le respecter.

Fait à _____, le _____

*Le propriétaire,
(signature précédée de la mention «lu et approuvé »)*

CONTACTSUTILES

Local de l'OPAH-RU

« Maison de l'Habitat » - 30 rue St Jacques 86 100 CHATELLERAULT
05 49 93 00 05 .

Service Habitat et gestion du patrimoine – Hôtel de ville – 78 boulevard Blossac – BP 619
86106 CHATELLERAULT cedex - 05 49 20 30 61

Autorisation d'urbanisme

Service Urbanisme – Hôtel de ville 78 boulevard Blossac – BP 619
86106 CHATELLERAULT cedex 05 49 20 20 80

Autorisation d'occupation du domaine public

Service Gestion du domaine public – centre technique municipal – rue d'Antran - 86 100
CHATELLERAULT – 05 49 20 21 66

