

Conseil Communautaire
Séance du 06 Avril 2023

Délibération N° 2023 04 036 : Habitat – Mise en œuvre d’une Opération Programmée d’Amélioration de l’Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-Ru) sur le centre-ville de Montval-sur-Loir - Autorisation de signature des conventions - Approbation du plan de financement

L’an deux mille vingt-trois, le 06 Avril à 17 heures trente

Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Loir-Lucé-Bercé s’est réuni à la salle Pacifique de Loircowork à Ruillé sur Loir, sous la Présidence de M. Hervé RONCIERE ; les convocations individuelles, l’ordre du jour et les notes explicatives de synthèse ont été transmis par la voie du courriel aux conseillers communautaires le 30/03/2023. La convocation et l’ordre du jour ont été affichés au siège de la Communauté de Communes Loir-Lucé-Bercé le même jour et au siège de chacune des Communes membres et publiés dans la presse et sur notre site internet.

En exercice	39	Présents	30	Pouvoirs	5	Votants	35
-------------	----	----------	----	----------	---	---------	----

Etaient présents :

M. Hervé RONCIERE, **Président**

Mme Claude ALLAIRE ; M. Sylvain BIDIER ; M. Bruno BOULAY ; Mme Michelle BOUSSARD ; M. Francis BOUSSON ; Mme Sylvie CHARTIER ; M. Alain CHEVALLIER ; Mme Galiène COHU ; Mme Martine CRINIÈRE ; M. Pascal DUPUIS ; M. Michel DUTHEIL ; Mme Monique GAULTIER ; M. Vincent GRUAU ; M. Dominique LANGEVIN ; M. Guy LECLERC ; M. Jérôme LEONARD ; M. Pascal MARIE ; Mme Myriam MARTINEAU ; M. Alain MORANÇAIS ; M. François OLIVIER ; M. Dominique PETER ; Mme Fabienne PINÇON ; M. Patrick RENARD ; Mme Marie-France REYMOND ; M. Gérard RICHARD ; M. Philippe TOURNADRE ; Mme Catherine TRAPPLER ; Mme Monique TROTIN ; Mme Agnès VERDIER.

Absents/Excusés ayant donné procuration :

Absents/Excusés	Pouvoir à
Sabrina DUCHESNE	Hervé RONCIERE
Claire COULONNIER	François OLIVIER
Alain GUILLOIS	Dominique LANGEVIN
Jean-Michel CHIQUET	Fabienne PINÇON
Joël TABAREAU	Vincent GRUAU
Philippe WEHRLÉ	Excusé
Laure DUTERTRE	Excusée
Sabrina RAPPART	Excusée
Diego BORDIER	Excusé

Secrétaire de séance : Dominique Langevin

Y assistaient :

- Ophélie Rondet – Directrice Générale Adjointe
- Coline Bouffeteau – Responsable de Pôle Solidarités

Date d’affichage, de publication ou de notification de la délibération : 07/04/2023

M. le Président rappelle :

M. le Président rappelle :

La Communauté de Communes Loir-Lucé-Bercé, par délibération n°2021 10 096 en date du 21 octobre 2021, a décidé de lancer une étude pré-opérationnelle pour la mise en place d'un ou plusieurs dispositifs d'amélioration de l'habitat à l'échelle du territoire communautaire.

Le diagnostic établi par le bureau d'études sur le parc de logements privés a permis de mettre en avant les éléments suivants sur la commune de Montval-sur-Loir :

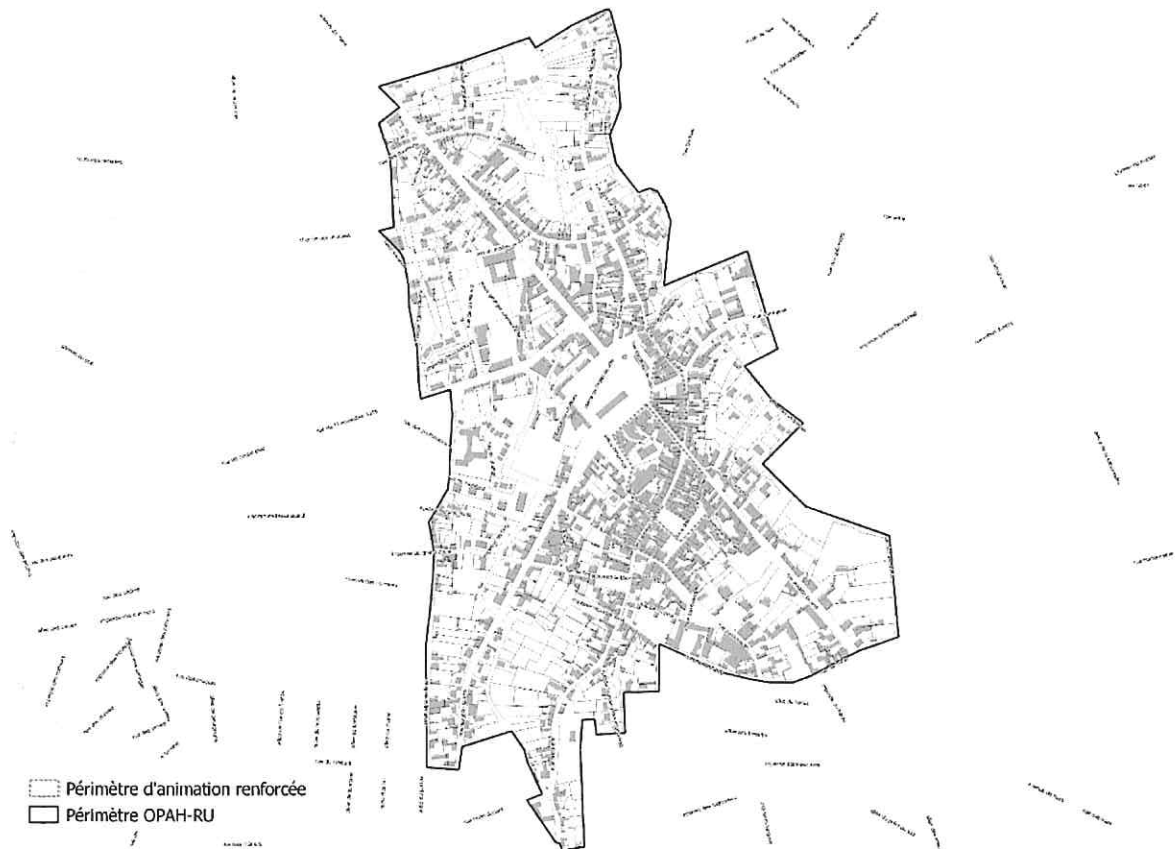
- 21% des logements sont vacants
- 11% des logements présentent un aspect dégradé
- 33% des logements sont des passoires énergétiques
- 30% des habitants ont 65 ans ou plus

Au regard de ces enjeux clairement identifiés, il est proposé de mettre en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain sur la commune de Montval-sur-Loir, permettant de proposer un dispositif d'incitation des propriétaires occupants et bailleurs, via un subventionnement des travaux par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et les collectivités, mais aussi un accompagnement des propriétaires par une équipe d'animation, dans le montage administratif, technique et financier des dossiers de subvention.

Les thématiques retenues dans le dispositif opérationnel sont :

- Concernant les projets locatifs (au regard des conditions d'éligibilité ANAH) :
 - Les travaux liés aux logements moyennement dégradés, à la décence, au Règlement Sanitaire Départemental ;
 - Les travaux liés aux logements très dégradés et à la lutte contre l'habitat indigne ;
- Concernant les projets des propriétaires occupants (au regard des conditions d'éligibilité ANAH) :
 - Les travaux de rénovation énergétique (Ma PrimeRénov Sérénité Energie) ;
 - Les travaux liés au maintien à domicile (Habiter facile Autonomie) ;
 - Les travaux dits lourds.
- Le ravalement et l'embellissement des façades ;
- La facilitation de l'accession sociale à la propriété ;
- La résorption de la vacance, souvent ancienne, des logements.

Le périmètre d'intervention retenu est resserré de façon à concentrer les efforts sur les îlots les plus dégradés.



Au sein du périmètre, 3 sous-secteurs sont définis, et feront l'objet d'une animation et d'une ingénierie spécifique dans l'OPAH-RU. Les périmètres sont baptisés ainsi :

- L'îlot tour des halles, comptant 57 propriétaires pour 73 logements ;
- L'îlot Saint-Jean, comptant 41 propriétaires pour 45 logements ;
- L'îlot Loiseau, comptant 45 propriétaires pour 66 logements.

Le projet de convention d'OPAH-Ru annexé à la présente délibération définit les modalités retenues par les différents signataires pour mener à bien le programme d'actions de l'OPAH-Ru de Montval-sur-Loir. Les partenaires signataires de la convention sont : l'ANAH, le Conseil Départemental de la Sarthe, la Communauté de Communes Loir-Lucé-Bercé et la commune de Montval-sur-Loir.

Les objectifs quantitatifs de l'OPAH-Ru de la Montval-sur-Loir sont de 40 dossiers ANAH sur 5 ans (22 dossiers propriétaires occupants et 18 propriétaires bailleurs) répartis comme suit :

Propriétaires occupants	MaPrimeRénov	PO très modestes	5
	Sérénité Energie	PO modestes	5
	Habiter facile	PO très modestes	2
		PO modestes	2
	Habiter serein Très dégradé	PO très modestes	4
PO modestes		4	
Propriétaires bailleurs	Dégradation	Loc1Loc2	3
	Travaux lourds très dégradés	Loc1Loc2	12
	Changement d'usage		3
TOTAL			40

La convention définit également les objectifs et enveloppes financières consacrées par chaque partenaire, en fonction des thématiques, pour l'ensemble de l'OPAH-Ru. La Communauté de Communes Loir-Lucé-Bercé au travers notamment de son règlement d'intervention définit des abondements locaux communs à l'ensemble du territoire de la Communauté de communes en fonction des thématiques comme suit :

Catégorie de travaux	Public concerné	Taux d'aide	Plafond d'aide	Conditions particulières d'attribution de l'aide
Travaux lourds sur les logements dégradés – Propriétaires occupants	Propriétaires Occupants Modestes ANAH	15% du montant HT des travaux subventionnables ANAH	7 500 €	En complément du dossier ANAH
	Propriétaires Occupants Très Modestes ANAH	20% du montant HT des travaux subventionnables ANAH	10 000 €	En complément du dossier ANAH
Travaux lourds sur des logements dégradés dits « moyennement » dégradés – Propriétaires bailleurs	Propriétaires Bailleurs ANAH	15% du montant HT des travaux subventionnables ANAH	7 500 €	En complément du dossier ANAH.
Travaux lourds sur des logements dégradés dits « très dégradés » – Propriétaires bailleurs	Propriétaires Bailleurs ANAH	15% du montant HT des travaux subventionnables ANAH	10 500 €	En complément du dossier ANAH.
Travaux de rénovation énergétique au titre de MaPrimeRénov Sérénité – Propriétaires occupants	Propriétaires Occupants Modestes ANAH	10% du montant HT des travaux subventionnables ANAH	2 000 €	En complément du dossier ANAH
	Propriétaires Occupants Très Modestes ANAH	10% du montant HT des travaux subventionnables ANAH	2 000 €	En complément du dossier ANAH

Le budget pluriannuel consacré par la Communauté de Communes Loir-Lucé-Bercé concernant les subventions complémentaires est estimé à 238 500 € sur 5 ans.

La commune de Montval-sur-Loir apporte également un abondement local aux aides de l'ANAH à destination des propriétaires bailleurs en fonction des thématiques comme suit :

Catégorie de travaux	Public concerné	Taux d'aide	Plafond d'aide	Conditions particulières d'attribution de l'aide
Changement d'usage, transformation d'un commerce en logement - Propriétaires bailleurs	Propriétaires Bailleurs ANAH	20% du montant HT des travaux subventionnables ANAH	4 000 €	En complément du dossier ANAH
Travaux lourds sur des logements dégradés dits « moyennement » dégradés – Propriétaires bailleurs	Propriétaires Bailleurs ANAH	15% du montant HT des travaux subventionnables ANAH	7 500 €	En complément du dossier ANAH
Travaux lourds sur des logements dégradés dits « très dégradés » – Propriétaires bailleurs	Propriétaires Bailleurs ANAH	15% du montant HT des travaux subventionnables ANAH	10 500 €	En complément du dossier ANAH.

Aux dossiers ANAH s'ajoutent en cumul 20 primes locales financées par la commune de Montval-sur-Loir :

- 10 primes pour la reconfiguration des logements et/ou des immeubles ;
- 5 primes primo-accédants ;
- 5 primes pour la sortie de vacance des logements.

Indépendamment des aides ANAH, l'opération prévoit également la rénovation de 30 façades financées par la commune de Montval-sur-Loir.

Dans une hypothèse maximaliste, la CCLLB provisionne le recours à une ingénierie pour :

- L'accompagnement à l'étude de faisabilité de la reconversion en espace public de l'immeuble situé au 22 rue Léon Loiseau ;
- L'accompagnement à la conduite de 3 procédures d'états d'abandon manifeste ou de biens sans maître, incluant un programme de travaux et une étude de faisabilité de recyclage foncier, pour un montant unitaire de 8 000 € TTC par immeuble ;
- L'accompagnement à l'étude de faisabilité d'une procédure visant au déblocage d'un immeuble frappé par un arrêté d'insalubrité.

Le suivi-animation de l'opération estimé à 181 140 € TTC pour la période 2023-2028 sera confié à un opérateur commun à celui de l'OPAH dans le cadre d'une mission de suivi-animation. La consultation sera passée dans le cadre d'un appel d'offres ouvert en application des articles L2124-2, R2124-2 et R2161-2 à R2161-5 du code de la Commande Publique (CCP).

Le suivi-animation de l'opération est à la charge de la Communauté de Communes Loir-Lucé-Bercé en tant que maître d'ouvrage et sera financé par l'ANAH au regard d'une part fixe et d'une part variable (en fonction du nombre de dossier subventionnés annuellement dans le cadre de l'opération) et par le Conseil Départemental de la Sarthe.

Ainsi, le plan de financement proposé consacré à l'OPAH-Ru (subventions et suivi-animation de l'opération) est défini comme suit :

	2023 (4 mois)	2024	2025	2026	2027	2028 (8 mois)	TOTAL
Coût global ingénierie TTC	3 780 €	33 360 €	44 340 €	49 140 €	35 760 €	14 760 €	181 140 €
Contribution Anah	2 175 €	18 760 €	24 475 €	27 315 €	20 060 €	7 590 €	100 375 €
Contribution CD 72	0 €	5 560 €	7 390 €	8 190 €	5 960 €	2 460 €	29 560 €
Reste à charge Ingénierie Loir-Lucé-Bercé	1 605 €	9 040 €	12 475 €	13 635 €	9 740 €	4 710 €	51 205 €
Aides aux travaux Loir-Lucé-Bercé	2 000 €	42 500 €	60 500 €	71 000 €	50 000 €	12 500 €	238 500 €
Total reste à charge Loir-Lucé-Bercé	3 605 €	51 540 €	72 975 €	84 635 €	59 740 €	17 210 €	289 705 €

Vu la délibération du conseil communautaire n°2021 10 096 en date du 21 octobre 2021 relative au lancement de l'étude pré-opérationnelle pour la mise en place d'un ou plusieurs dispositifs d'amélioration de l'habitat sur le territoire communautaire ;

Vu la délibération du bureau communautaire n°2023 01 001 en date du 26 janvier 2023 validant les orientations de la future Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain ;

***Le Conseil Communautaire,
Après en avoir délibéré,***

1. Approuve le lancement d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-Ru) sur la commune de Montval-sur-Loir ;
2. Approuve le plan de financement prévisionnel de ladite opération ;
3. Autorise M. le Président ou son représentant à signer la convention d'OPAH-Ru annexée avec l'ensemble des partenaires ;
4. Autorise M. le Président ou son représentant à déposer les dossiers de demande de subventions auprès des partenaires financeurs ;
5. Approuve de mettre à la disposition du public au siège de la CCLLB pendant un mois le projet de convention ;

6. Approuve l'inscription aux budgets des cinq prochaines années les crédits nécessaires au versement des aides complémentaires aux propriétaires privés, pour un montant prévisionnel de 238 500 € pour la durée de l'opération selon les modalités décrites en annexes.

Adopté à l'unanimité.

Le Président
M. Hervé RONCIERE



Secrétaire de séance
Dominique LANGEVIN



AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200070373-20230406-23_cclb_0075-DE
en date du 14/04/2023 ; REFERENCE ACTE : 23_cclb_0075