

AR Prefecture

016-211600903-20230322-2023_40-DE
Reçu le 25/03/2023

avis en ligne le 29 mars 2023

CHATEAUNEUF
sur Charente

Ville de Châteauneuf sur Charente
Membres en exercice: 27
Membres présents: 20
Suffrages exprimés: 26

République Française

Délibération N° 2023-40
Conseil Municipal du 22 Mars 2023

DATE DE CONVOCATION : 15 Mars 2023

CONSEILLERS MUNICIPAUX PRÉSENTS : J.L. LEVESQUE - K. GAI - B. LAFAYE -- M. VILLEGIER - M.H. AUBINEAU - T. DEGRANDE - P. FRÉON - M.A. CHEVALIER - G. MICHELY - J.P. DESLIAS - J.F. CESSAC - P. ORMECHE - W. BOURGEOU - A. DUBRUN - H. ROSARIO - E. CLEMENTEL - P. BERTON - C. RAFIN - J. MARTINEAU - P. MAURY

CONSEILLERS MUNICIPAUX AYANT DONNÉ POUVOIR : G. MIGNON donne pouvoir à M.A. CHEVALIER - K. PERROIS donne pouvoir à B. LAFAYE - S. BROUILLET donne pouvoir à M.H. AUBINEAU - F. GUIRAO donne pouvoir à M. VILLEGIER - S. RAYNAUD donne pouvoir à C. RAFIN - S. DELIMOGE DONNE POUVOIR A P. BERTON

CONSEILLERS MUNICIPAUX EXCUSÉS : G. MIGNON - K. PERROIS - S. BROUILLET - F. GUIRAO - S. RAYNAUD - S. DELIMOGE

CONSEILLERE MUNICIPALE ABSENTE : S. BUTET

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : K. GAI

RENOVATION DE LOGEMENTS - REGLEMENTS D'INTERVENTION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'arrêté préfectoral du 20 décembre 2019 portant extension de l'Opération de Revitalisation des Territoires (ORT) inscrit à l'opération Cœur de Ville de Cognac, aux communes de Châteauneuf-sur-Charente, Jarnac et Segonzac,

Vu la délibération n° 2022-118 du 15 décembre 2022 autorisant M le Maire de Châteauneuf-sur-Charente à signer la convention OPAH-RU multisites de la Communauté d'agglomération de Grand Cognac,

Vu la convention relative à l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU) signée dans le cadre du plan d'action Petites Villes de Demain,

CONSIDERANT que l'intervention de la Commune pour l'octroi d'une aide pour rénovation de logements est actée au budget 2023 de la ville et que son périmètre d'intervention sera identique à celui de l'OPAH-RU,

CONSIDERANT la proposition de règlement régissant l'octroi de cette aide pour rénovation de logements présentée à l'assemblée délibérante,

Le Conseil Municipal, **PAR 26 VOIX POUR** :

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans les 2 mois à compter de sa publication.

AR Prefecture

016-211600903-20230322-2023_40-DE
Reçu le 25/03/2023

- DÉCIDE d'instaurer un financement aux travaux de rénovation de logements ;
- APPROUVE le règlement et son annexe 1 ci-annexés à la présente délibération ;
- DIT que cette opération débutera à compter du 1^{er} avril 2023 ;
- DONNE POUVOIR AU MAIRE pour signer toutes les pièces nécessaires afférentes à cette aide municipale.

 POUR EXTRAIT CONFORME
Le Maire, Jean-Louis LEVESQUE

AR Prefecture

016-211600903-20230322-2023_40-DE
Reçu le 25/03/2023



REGLEMENT REGISSANT L'OCTROI DE L'AIDE MUNICIPALE POUR RENOVATION LOGEMENTS

Article 1er. Périmètre retenu

Le périmètre Opération de Revitalisation du territoire (O.R.T) et Petites Villes de Demain (P.V.D) de la Commune de Châteauneuf-sur-Charente est concerné par ces opérations de rénovation de logements. (Cf. en annexe plan du périmètre OPAH-RU)

Article 2. Durée de l'opération

L'opération d'incitation à la rénovation des logements débutera le 01 Avril 2023 dans la limite de l'enveloppe budgétaire annuelle réservée jusqu'à fin 2026.

Article 3. Immeubles concernés

Pourront faire l'objet d'une aide municipale à la rénovation de logements, les immeubles à usage d'habitation ainsi que les immeubles d'habitation intégrant un local à usage commercial.

Article 4. Travaux éligibles

Les travaux et les matériaux devront respecter les règlements d'urbanisme. La réalisation des travaux devra être confiée à une entreprise qualifiée. L'aide interviendra suivant les critères suivants :

- Logements vacants non habitables + commerces avec logements vacants non habitables
- Accessibilité des logements sur commerce
- Logements insalubres, dégradés et très dégradés
- Précarité énergétique
- Adaptation des logements pour personnes âgées et/ou en situation handicap

Article 5. Personnes éligibles et cumul avec d'autres aides

L'aide communale sera attribuée aux propriétaires occupants aux revenus modestes et très modestes dont les projets sont éligibles aux aides de l'Anah (plafonds de ressources Anah) et les propriétaires bailleurs dont les projets sont éligibles aux aides de l'Anah dans le cadre du conventionnement de leur logement (Convention Anah : loyer et plafonds de ressources pour les locataires). Toute personne ayant bénéficié de cette aide ne pourra faire de nouvelle demande avant un délai de 24 mois à compter de la précédente demande. L'aide pourra être cumulée avec d'autres financements dont pourrait bénéficier le demandeur (ravalement de façades, subvention ANAH, etc.).

AR Prefecture

016-211600903-20230322-2023_40-DE
Reçu le 25/03/2023

Bénéficiaires :

- Propriétaires occupants (20%)
- Propriétaires bailleurs (80%)

Article 6 . conditions d'éligibilités - Montant de l'aide communale

- 1- Logements vacants non habitables + commerces avec logements vacants non habitables :
Prime de 900 euros

Conditions d'éligibilités : logement vacants-non habitables depuis au moins 12 mois consécutifs au moment du dépôt du dossier + preuves : absence d'abonnement ou de consommation au réseau d'électricité et réseau d'eau ou figurant dans la liste des logements non habitables de la commune (cf liste état des lieux)

- 1- Accessibilité des logements sur commerce : **Prime de 900 euros**

Conditions d'éligibilités : preuve de la création d'un accès indépendant (Demande préalable, permis de construire,....)

- 2- Logements insalubres, dégradés et très dégradés : **Aide 10 % des travaux (Plafond à 900 euros)**

Conditions d'éligibilités (basés sur les indices les plus importants de décence d'un logement de la loi SRU):

- Si le bâtiment ne correspond pas à 3 de ces 5 critères :
 - Surface habitable de 9 m² avec hauteur sous plafond d'au moins 2,2mètres (pour un volume habitable total de 20m³)
 - Des installations et des raccordements d'électricité, de gaz et de production d'eau chaude conformes aux normes de sécurité en vigueur, en bon état d'usage et de fonctionnement
 - Des pièces principales bénéficiant d'un éclairage naturel suffisant.
 - Des dispositifs visant à retenir les occupants en fonction des périls (garde-corps aux fenêtres, ...)
 - Des matériaux de construction qui ne présentent pas de risques pour la sécurité physique et la santé des occupants

- 3- précarité énergétique : Aide : 10 % des travaux (Plafond à 900 euros)

Conditions d'éligibilités :

- Classes D,E, ou F
- Si DPE inexistant → Aucun équipement énergétique (installation chauffage, isolation....)

AR Prefecture

015-211600903-20230322-2023_40-DE
Reçu le 25/03/2023

5- Adaptation des logements pour personnes âgées et/ou en situation handicap : Aide 10 % des travaux (Plafond à 900 euros)

Conditions : *preuve de la création des travaux d'adaptation sur facture (escalier adapté, équipements sanitaires...)*

- Sur le global des 5 critères : **Plafond total à 1800 euros**

Article 8. Modalités de dépôt et d'instruction des demandes

Le dossier, à déposer au service urbanisme de la mairie, comprendra les documents suivants :

- La déclaration préalable précisant la nature des travaux envisagés suivant les cas
- Photographies des éléments concernés
- Le devis des travaux

Cette demande sera transmise au groupe de travail instructeur composé du Maire, maire Adjoint « Urbanisme » et Maire Adjoint « Finances »

Dès réception de l'accord, celui-ci sera notifié au demandeur qui pourra alors démarrer les travaux, en respectant les prescriptions indiquées.

Article 9. Durée de réalisation des travaux

Les factures devront impérativement être présentées dans le délai d'un 1 an à compter de l'accord des travaux.

Article 10. Modalités de versement de l'aide communale

Au retrait du dossier en amont des travaux, planification d'un RDV (visite des lieux) (1 agent + 2 élus) + en entretien avec les demandeurs

L'aide sera accordée, sur présentation d'une facture justifiant des travaux et après vérification par nos services de la conformité des travaux par rapport aux prescriptions des services instructeurs. Cette facture sera accompagnée de photos et d'un relevé d'identité bancaire. Le montant de l'aide ne sera pas majoré si la facture s'avère supérieure au devis initial, sauf si le dépassement est lié à un surcoût nécessaire au respect des différentes prescriptions données lors de l'accord initial. Dans le cas où la facture serait inférieure au devis initial, l'aide sera calculée sur la base de la facture fournie en fonction des travaux réellement effectués.

Au règlement régissant l'octroi de l'aide municipale pour rénovation logements

Objet : Vérifier l'éligibilité du demandeur

1- DEMANDEUR :

Date de la demande :

Nom du demandeur :

Adresse du logement :

Bénéficiaires (entourer la bonne réponse) :

- Propriétaires occupants
- Propriétaires bailleurs

1-Personnes éligibles et cumul avec autres aides	Résultats (OUI/NON)	Éligibilité
1a- Propriétaires occupants aux revenus modestes et très modestes dont les projets sont éligibles	OUI / NON	
1b- Propriétaires bailleurs dont les projets sont éligibles aux aides de l'Anah (conventionnement)	OUI / NON	
Résultat éligibilité profil demandeur (si 1a ou 1b = OUI → éligible)		OUI / NON

Au règlement régissant l'octroi de l'aide municipale pour rénovation logements

2- ELIGIBILITE – aides communales :

Si le profil demandeur est validé, la partie 2 peut être remplie

Nom du demandeur :

Adresse du logement :

Les conditions d'éligibilité des aides communales pour l'article seront validées lors d'une visite du logement en présence du demandeur, de 2 élus et d'un agent.

Date de la visite :

Elus présents :

Agent présent :

Article 6 – Aides communales (\$1 - \$3 - \$4)	Entourer la bonne réponse	Éligibilité Entourer la bonne réponse
1- Prime sortie de vacance (logements vacants non habitables + commerces avec logements vacants)		
1a- Logement vacants non habitables depuis au moins 12 mois consécutifs au moment du dépôt du dossier	OUI/NON	
1b- Absence d'abonnement ou de consommation au réseau d'électricité	OUI/NON	
1c- Absence d'abonnement ou de consommation au réseau d'eau	OUI/NON	
Résultat éligibilité Prime (Éligibilité si 1a + 1b + 1c = OUI)		OUI / NON

Au règlement régissant l'octroi de l'aide municipale pour rénovation logements

	<i>Entourer la bonne réponse</i>	<i>Éligibilité Entourer la bonne réponse</i>
3- Logements insalubres, dégradés et très dégradés		
3a- Surface habitable :m2 Si > 9m2 avec hauteur sous plafond d'au moins 2,2 mètres	OUI/NON	
3b- Des installations et des raccordements d'électricité, de gaz et de production d'eau chaude conformes aux normes sécurité en vigueur, en bon état d'usage de fonctionnement	OUI/NON	
3c- Des pièces principales bénéficiant d'un éclairage naturel suffisant	OUI/NON	
3d- Des dispositifs visant à retenir les occupants en fonction des périls (garde-corps aux fenêtres,....)	OUI/NON	
3e – Des matériaux de construction qui ne présentent pas de risques pour la sécurité physique et la santé des occupants	OUI/NON	
Résultat éligibilité aide aux travaux (Éligibilité total 3a + 3b + 3c +3d + 3e= au moins 3 NON)	OUI/NON	

Au règlement régissant l'octroi de l'aide municipale pour rénovation logements

	<i>Entourer la bonne réponse</i>	<i>Eligibilité Entourer la bonne réponse</i>
4- Précarité énergétique		
4a- si classes D,E ou F Si DPE inexistant → aucun équipement énergétique (installation, chauffage, isolation...)	<i>OUI/NON</i>	
Résultat éligibilité aide aux travaux liés à l'énergie (Eligibilité total 4a = OUI)		<i>OUI/NON</i>

Observations diverses : (moisissures, absence équipements sanitaires, absence chauffage, absence eau chaude, menuiseries en très mauvais état....) :

.....
.....

ANNEXE 1

Au règlement régissant l'octroi de l'aide municipale pour rénovation logements

SYNTHESE

A remplir par le groupe instructeur(*)

Intitulé aides	Eligibilité	Montant retenu (HT)	% aide / montant retenu (HT)	Montant potentiel aide (HT)	Montant aide retenu (HT)
1- Prime sortie de vacance (montant prime : 900 euros)	OUI / NON				
2- Aide accessibilité (montant prime : 900 euros)	OUI / NON				
3- Aide travaux (plafond à 900 euros)	OUI / NON		10%		
4- Précarité énergétique (plafond à 900 euros)	OUI / NON		10%		
5- Adaptation des logements pour personnes âgées et/ou situation handicap (plafond à 900 euros)	OUI / NON		10%		
Sous total					
TOTAL : Sur le global des 5 critères : Plafond total à 1800 euros					
Date : Signatures du groupe de travail instructeur(*) :					
(*)Groupe de travail instructeur composé du Maire, maire Adjoint « Urbanisme » et Maire Adjoint « Finances »					

AR Prefecture

016-211600903-20230322-2023_40-DE
Reçu le 25/03/2023

