

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE LOUDUN**

SEANCE DU 24 MAI 2023

Date de la convocation
17.05.2023

Nombre de conseillers
En exercice 29
Présents 26
Votants 27

L'an deux mille vingt trois
le vingt quatre mai,
à 20 H, le Conseil Municipal de LOUDUN,
régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans
le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Joël DAZAS,
Maire de Loudun.

Secrétaire de séance : Mme Sandra PROD'HOMME

ETAIENT PRESENTS :

M. DAZAS, Maire ; Mme MOUSSEAU, M. ROUX, Mme LEGEARD, M. JAGER, Mme VAUCELLE, M. DUCROT,
M. RIGAULT, Adjoint ; M. JALLAIS, M. DUPUIS, M. AUCHER, M. DOUX, Mme ENON, Mme MAUBERGER, M. VIVIER (Maire
délégué de Rossay), M. OLIVIER, Mme FERRE, Mme PELLETIER, Mme LIEBOT, Mme LAMBERT, Mme PROD'HOMME,
M. GANDIER, M. VION, Mme PINEAU, M. PRUD'HOMME, M. BONNET, Conseillers municipaux.

ABSENTS EXCUSÉS :

Mme BONNET, Mme BAUDU-HASCOET, Mme TRAVOUILLO.

Pouvoir de Mme Patricia BAUDU-HASCOET à Mme Isabelle MAUBERGER

OBJET DE LA DELIBERATION :

**Approbation de la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
de Renouvellement Urbain de LOUDUN.**

Monsieur le Maire donne lecture du rapport suivant :

Au mois de mai 2021, la ville de Loudun et la communauté de communes du Pays Loudunais s'engageaient dans la revitalisation du centre-ville de Loudun en signant une convention d'adhésion au programme Petites Villes de Demain (PVD) et une convention cadre pluriannuelle de revitalisation avec la Région Nouvelle Aquitaine.

C'est dans ce cadre qu'une étude de définition de la future Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) de Loudun a été menée dans le courant de l'année 2022 après le recrutement d'un chef de projet et d'un bureau d'étude en charge d'accompagner les élus dans la détermination d'une stratégie de revitalisation du centre de Loudun.

Cette étude a abouti à la signature le 21 mars dernier d'une convention d'ORT liant l'État, la communauté de communes et la ville de Loudun autour d'un projet commun décliné en deux grandes orientations :

- Loudun, centre-ville habité
- Loudun, place marchande et touristique

.../...

Accusé de réception de la Sous-Préfecture

Acte rendu exécutoire après transmission

en Sous-Préfecture le : **11 6 JUIN 2023**.....

Publié le :**1.6. JUIN 2023**.....

Notifié le :

La première orientation comprend notamment une action liée au soutien de la rénovation des logements privés qu'ils soient occupés par leur propriétaires ou proposés à la location. Pour mener à bien cette action, le choix a été fait de mettre en œuvre une opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) au sein du périmètre d'ORT. Tel que précisé dans la délibération approuvant la convention d'ORT, le volet habitat doit faire l'objet de la signature d'une convention annexe objet des présentes. Elle sera le cadre qui permettra de fixer les participations des partenaires de l'opération que sont l'État via l'Agence National de l'Habitat (Anah) et le Département de la Vienne.

Une OPAH-RU a pour objectif général d'accompagner les propriétaires dans la rénovation de leurs logements au travers d'incitations financière et d'un support technique. Ce type de programme doit permettre la résorption de l'habitat indigne, la remise sur le marché de logements vacants, la lutte contre la précarité énergétique et favoriser le maintien à domicile en aidant à l'adaptation des logements. Outre une palette d'outils incitatifs comprenant notamment la mise en place d'abondements locaux aux aides de l'Anah, le volet renouvellement urbain d'une OPAH-RU permet la mise en œuvre de procédures coercitives tendant à réhabiliter des immeubles en situation de blocage.

Pour le centre de Loudun, l'objectif de l'OPAH-RU est d'accompagner la rénovation de 51 logements en cinq ans, dont 37 occupés par leur propriétaire et 14 proposés à la location.

Comme précisé ci-dessus l'OPAH-RU est l'opportunité pour la CCPL et la commune de Loudun de mettre en place des abondements locaux aux aides préexistantes de l'Anah. Ainsi le bloc communal, conformément à la stratégie présentée dans le cadre de l'ORT propose les aides suivantes aux propriétaires souhaitant rénover leur logement dans le périmètre de l'OPAH-RU :

			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'2	25%	7 500 €
	Dégradation	LOC'2	35%	14 000 €
	Travaux lourds	LOC'2	35%	21 000 €

Conformément à la répartition des compétences, l'attribution de ces subventions sera répartie de la façon suivante : 75% CCPL et 25% commune de Loudun. Au regard des objectifs de l'OPAH-RU, cela représente l'engagement financier suivant pour les 5 années de l'opération :

.../...

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
aides aux travaux (25% des abondements)	1 875 €	18 188 €	25 750 €	35 563 €	27 063 €	5 688 €	114 125 €

Au surplus de l'abondement des aides de l'Anah, des aides complémentaires et cumulables de deux ordres attribuées par la commune viendraient renforcer le dispositif :

- Une prime forfaitaire à la sortie de vacance d'un montant de 5 000 € pour 10 logements rénovés et remis sur le marché, soit une enveloppe globale de 50 000 €
- Une prime à la rénovation de façades dans le cadre d'une campagne de ravalement obligatoire. Cette prime correspondant à 50% du coût des travaux plafonnée à 7 500 € devra permettre le ravalement de 15 façades, soit une enveloppe globale de 112 500 €.

Les modalités d'attribution des abondements aux aides Anah et des primes à la sortie de vacances seront définies dans le cadre d'un règlement qui sera également proposé à l'approbation du conseil municipal. Celle concernant les primes au ravalement de façades feront l'objet d'un règlement spécifique lui aussi proposé au conseil municipal ultérieurement.

Conformément à la répartition des compétences, la communauté de communes du Pays Loudunais aura la charge du suivi-animation de l'OPAH-RU. Cette mission sera confiée à un opérateur externe qui devra s'assurer de la réussite de l'opération en prospectant les porteurs de projet. Il devra également assurer l'accompagnement technique des pétitionnaires dans la construction de leur projet de travaux afin de maximiser les financements mobilisables et diminuer le reste à charge pour les propriétaires. Après cette phase d'aide à la décision, il déposera pour le porteur de projet les dossiers de demande de subvention auprès des différents financeurs.

L'assemblée délibérante de la communauté de communes du Pays Loudunais sera invitée à prendre une délibération concordante à la présente afin d'autoriser l'engagement de la CCPL dans l'OPAH-RU.

A la suite de ces deux délibérations, le projet de convention sera mis à disposition du public pour une durée d'un mois avant sa signature officielle.

Aussi,

VU le Code général des Collectivités territoriales ;

VU le Code de la construction et de l'habitation, notamment pris en son article L303-1 ;

VU la convention d'adhésion au programme « Petite Ville de Demain » signée entre l'État, la Ville de Loudun, et la communauté de communes du Pays Loudunais en date du 25 mai 2021 ;

.../...

VU la convention cadre pluriannuelle de revitalisation du centre-bourg de Loudun signée entre la Région Nouvelle Aquitaine, la ville de Loudun et la communauté de communes du Pays Loudunais en date du 15 mai 2021 ;

VU la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire de Loudun signée entre l'État, la communauté de communes du Pays Loudunais et la commune de Loudun en date du 21 mars 2023 ;

VU l'avis favorable de la Commission « Urbanisme, Aménagement, Patrimoine » en date du 22 mai 2023 .

CONSIDERANT la nécessité de conforter Loudun dans son rôle de ville centre du pays Loudunais en termes d'emplois, d'équipements, de services, et de logements ;

CONSIDERANT les dispositifs ouverts par la signature d'une ORT favorisant la reprise de l'immobilier et la lutte contre la vacance ;

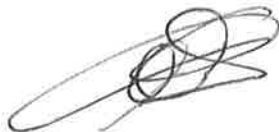
CONSIDERANT la nécessité de mettre en place des leviers incitatifs pour accompagner la rénovation et la remise sur le marché de logements dans le centre-ville de Loudun ;

CONSIDERANT la nécessité de compléter le dispositif incitatif par des actions coercitives pour débloquer les situations les plus problématiques du centre-ville ;

Après examen, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- approuve le volet habitat du programme de revitalisation du centre-ville de Loudun et notamment son périmètre opérationnel,
- ⇒ approuve le contenu de la convention dite d'opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain,
- ⇒ autorise le Maire, ou en cas d'empêchement l'adjoint ou le conseiller ayant délégation, à signer tout document relatif à cette affaire.

La secrétaire de séance,
Sandra PROD'HOMME



Pour extrait conforme,
Le Maire,
Joël DAZAS

