



REGLEMENT DE L'OPERATION « RENOVATION DES LOGEMENTS VACANTS »

Secteur : périmètre de revitalisation de l'OPAH
du centre bourg de Barbezieux-Saint-Hilaire

COMMUNE DE BARBEZIEUX-ST-HILAIRE

26 Rue Marcel JAMBON
16 300 BARBEZIEUX-ST-HILAIRE
<http://mairie-barbezieux.fr>
Tél : 05.45.78.20.22

CDC4B SUD CHARENTE

Le Vivier
16 360 TOUVERAC
www.cdc4b.com
Tél : 05.45.78.89.09

OPERATEUR : SOLIHA

57 rue Louis PERGAUD
16 000 ANGOULEME
www.soliha16.fr
Tél : 05.45.95.62.02

SUIVI-
ANIMATION DE
L'OPERATION
PROGRAMMEE
D'AMELIORATION
DE L'HABITAT
SUR LE CENTRE-
BOURG DE
BARBEZIEUX-
SAINT-HILAIRE

SOMMAIRE

ARTICLE 1.	CONTEXTE.....	2
ARTICLE 2.	DEMARRAGE ET FIN DE L'OPERATION	3
ARTICLE 3.	CHAMPS D'INTERVENTION GENERAL.....	3
ARTICLE 4.	OBJECTIFS QUANTITATIFS	3
ARTICLE 5.	PERIMETRE DE L'OPERATION	4
ARTICLE 6.	CONDITIONS DE L'OCTROI DE LA SUBVENTION	4
ARTICLE 7.	MONTANT DE LA SUBVENTION	5
ARTICLE 8.	INSTRUCTION DU DOSSIER.....	5
	1. Montage du dossier de demande d'aide	5
	2. Décision d'attribution.....	6
	3. Les contrôles, reversements et sanctions	6
	4. Contestations et recours	6
ARTICLE 9.	EVOLUTION DU PRESENT REGLEMENT	6

Dans le cadre du Programme national expérimental en faveur de la revitalisation des centres-bourgs, le dossier de la Ville de Barbezieux-Saint-Hilaire et de la Communauté de Communes 4B Sud Charente a été retenu par le Jury national à l'automne 2014.

Ce projet a abouti à la mise en place d'une convention valant OPAH avec l'ANAH et l'Etat et différents partenaires (Région, Département, Caisse des Dépôts), qui a été signée le 6 juillet 2017, pour une durée de six ans.

La lutte contre la vacance et la dégradation du bâti reste l'objectif principal de cette opération de revitalisation du centre-bourg de Barbezieux-Saint-Hilaire, à l'intérieur d'un périmètre défini dans la convention valant OPAH, et appelé « périmètre de revitalisation » (*voir plan ci-après*).

A ce titre, et afin d'inciter les propriétaires à rénover les biens vacants situés dans ce périmètre de revitalisation, la commune de Barbezieux St Hilaire et la communauté de communes des 4B ont décidé de mettre en place une subvention au m² rénové pour les logements vacants, d'un montant de 20 % du coût des travaux plafonné à 122€/m² de surface habitable du logement concerné. Cette subvention n'est pas soumise à conditions de ressources. Elle a pour objectif la rénovation de logements vacants et l'apport de nouveaux habitants en centre bourg.

Le présent règlement définit les conditions de l'octroi de cette aide.

Il est à noter que ces subventions sont cumulables avec d'autres aides, comme par exemple :

- 1) Opération façades : subvention de la commune de Barbezieux St Hilaire
- 2) Subventions et déductions d'impôts de la Fondation du Patrimoine
- 3) Aides de l'Anah, y compris programme « Habiter Mieux »
- 4) Crédits d'impôts
- 5) Défisicalisations
- 6) Aides du Département et de la Région,
- 7) Etc.

L'ensemble de ces aides constituent des outils incitatifs importants pour les propriétaires privés, dans l'objectif de réhabiliter un grand nombre de logements. L'objectif pour le centre bourg de Barbezieux-Saint-Hilaire dans le cadre de l'OPAH est de 105 logements rénovés sur 6 ans.

Parmi ces 105 logements, 65 d'entre eux pourront bénéficier en sus, de la subvention à la rénovation des logements vacants, objet du présent règlement (les 40 autres logements correspondent à la réhabilitation de logements occupés).

Parmi ces 65 logements pouvant bénéficier de la subvention à la rénovation des logements vacants, il est prévu 40 logements sous conditions de ressources (en abondement des aides de l'ANAH), et 25 logements sans conditions de ressources des occupants.

Sur la durée de la convention OPAH, le budget global de la ville et de la CDC4B pour la rénovation des logements vacants se monte à 622 200€, répartis comme suit :

- 510 000€ de la commune,
- et 112 200€ de la communauté de communes.

Il est à noter qu'à cela s'ajoute un budget de 360 000€ de la commune pour la rénovation du bâti vu depuis le domaine public. Il s'agit d'une part de l'opération façades (300 000€) et d'autre part de la Convention avec la Fondation du Patrimoine (60 000€). Au total, ce sont 982 200€ qui sont dédiées à la rénovation de la part des deux collectivités (870 000€ de la commune et 112 200€ de la CDC4B).

ARTICLE 2. DEMARRAGE ET FIN DE L'OPERATION

L'opération pour la rénovation des logements vacants, prend effet à la date de la signature de la convention Etat / Anah / Communauté de communes des 4B Sud Charente et Ville de Barbezieux Saint Hilaire, soit le 6 juillet 2017.

Les travaux ne devront pas commencer avant que la décision d'octroi de l'aide ne soit donnée (une dérogation est accordée pour les dossiers montés entre le 06/07/2017 et la validation du présent règlement, à condition qu'ils soient financés par l'Anah dans le cadre de l'OPAH).

Cette opération prendra fin à l'épuisement du budget qui lui a été dédié, et au plus tard à la date de fin de la Convention valant OPAH, soit le 5 juillet 2023.

ARTICLE 3. CHAMPS D'INTERVENTION GENERAL

Cette subvention concerne la rénovation de **logements vacants depuis plus d'un an avéré, situés dans le périmètre de revitalisation du centre bourg de Barbezieux St Hilaire (voir plan annexé au présent règlement).**

Elle concerne les **travaux d'amélioration, accompagnés ou non de travaux d'embellissement**, sous conditions de montant minimal de travaux et de plafonds. Le logement doit être la **résidence principale** de son occupant (propriétaire occupant ou bailleur) pour 6 ans minimum.

Dans le présent document, la **surface est calculée selon la Loi Carrez.**

Voir chapitres suivants pour les conditions détaillées.

La subvention peut concerner :

- Les propriétaires occupants dans le cadre de l'accession à la propriété (AXE 1 de la convention ANAH) ;
- Les propriétaires bailleurs (AXE 2) ;
- Les résidences groupées entrant dans le cadre de l'ANAH (AXE 3).

ARTICLE 4. OBJECTIFS QUANTITATIFS

Les objectifs quantitatifs ont été fixés dans la convention valant OPAH.

Pour Barbezieux St Hilaire, le recyclage des logements vacants concerne 65 logements à l'intérieur du périmètre de revitalisation, pour un montant global de 622 200€ (510 000€ de la commune, et

112 200€ de la CDC4B). Les montants de la CDC4B, correspondant à un abondement des communes à hauteur de 22% des aides communales.

Sur les 6 ans de la durée de la convention, les logements se répartissent comme suit :

- **40 logements vacants conventionnés ANAH, dont :**
 - ✓ 5 logements en « accession sociale à la propriété » à destination de résidence principale d'un immeuble ancien (Propriétaires Occupants accession) ;
 - ✓ 15 logements pour l'« offre locative privée conventionnée ANAH » (Propriétaires Bailleurs)
 - ✓ 20 logements en résidences groupées
- **25 logements vacants rénovés hors cadre ANAH, dont :**
 - ✓ 10 logements en « accession à la propriété » à destination de résidence principale d'un immeuble ancien (Propriétaires Occupants) ;
 - ✓ 15 logements pour l'« offre locative » privée (Propriétaires Bailleurs)

Remarque : cette répartition est indicative et pourra être modelée en fonction de la réalité de terrain, dans la limite du budget global des subventions de la commune et de l'intercommunalité.

ARTICLE 5. PERIMETRE DE L'OPERATION

Le périmètre concerné par cette opération est annexé au présent règlement.

ARTICLE 6. CONDITIONS DE L'OCTROI DE LA SUBVENTION

Les conditions sine qua non de l'octroi de cette subvention sont :

- **Logement vacant depuis plus de un an avéré ;**
- Logement situé **dans le périmètre de revitalisation** du centre bourg de Barbezieux-Saint-Hilaire annexé au présent règlement ;
- Réalisation de **travaux d'amélioration** de l'habitat, **accompagnés ou non de travaux d'embellissement**, pour un montant total minimal de 300€HT par m² de surface habitable rénovée, toutes factures confondues. Les **travaux d'embellissement** pourront être compris dans la subvention si et seulement si, ils accompagnent des travaux de rénovation ;
- Travaux emportant **mise en conformité complète du logement aux règles d'urbanisme** en vigueur ;
- Logement constituant après travaux, la **résidence principale** de son occupant pour une durée minimale de 6 ans, la date d'effet étant la décision de paiement de l'aide financière.
- **Travaux réalisés par une entreprise** et respectant les règles et les autorisations d'urbanisme. Logement conforme au décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques d'un logement décent et **classé à minima en étiquette énergétique D** après réalisation des travaux.

ARTICLE 7. MONTANT DE LA SUBVENTION

Le montant de l'aide est basé sur :

- ✓ **20% du coût HT des travaux d'amélioration, accompagné ou non de travaux d'embellissement,**
- ✓ **à partir d'un seuil minimal de travaux de 300€ HT/m².**

L'aide est plafonnée à :

- ✓ **122€ de subvention/m² de surface habitable rénovée, surface calculée selon la loi Carrez.**

Sur ce montant de subvention, la commune de Barbezieux-Saint Hilaire apportera 82 % du montant de l'aide (jusqu'à 100€/m²) et la Communauté de Communes des 4B Sud Charente 18% (jusqu'à 22€/m²).

ARTICLE 8. INSTRUCTION DU DOSSIER

1. MONTAGE DU DOSSIER DE DEMANDE D'AIDE

L'organisme opérateur en charge du suivi animation a en charge le montage du dossier de demande d'aide sur la base de l'imprimé spécifique validé par la commission ayant en charge la validation de ces aides. Il aura en charge la visite du logement vacant concerné afin de confirmer sa vacance et le non commencement des travaux faisant l'objet de la demande de subvention.

A partir du moment où le règlement sera validé, les travaux ne devront pas commencer avant que la décision d'octroi de l'aide ne soit donnée (une dérogation est accordée pour les dossiers validés par l'Anah entre le 6/7/17 et la signature du présent règlement).

Les pièces composant la demande sont :

- Le dossier de demande de subvention complété et signé ;
- Les devis descriptifs et quantitatifs des travaux envisagés ;
- Un Relevé d'Identité Bancaire au nom du propriétaire ;
- Un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) établi sur les éléments constructifs et les équipements du logement avant travaux ;
- Un justificatif de la vacance du logement **depuis plus d'un an avéré.**

A l'issue des travaux :

- La facture des travaux réalisés ;
- Un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) établi sur les éléments constructifs et les équipements du logement après travaux ;
- La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) ;
- Un justificatif d'habitation du logement, (cf. art. 3 du présent règlement) : bail de location ou factures au nom du propriétaire, obligatoire pour le versement de la subvention.

L'organisme opérateur aura en charge la visite du logement pour attester la réalisation des travaux en conformité avec le devis et la facture fournis, la réalisation des DPE ainsi que la présentation à la commission de la demande de versement de la subvention allouée au propriétaire.

2. DECISION D'ATTRIBUTION

La décision d'octroi de l'aide sera soumise à une commission nommée pour ce faire, après analyse du dossier présenté par l'organisme opérateur.

Elle aura pouvoir de trancher sur les situations particulières qui n'auraient pas été envisagées par le présent règlement.

Elle éditera une décision de principe d'octroi de subvention, sous la forme d'un courrier adressé au propriétaire à la signature des représentants de la commune de Barbezieux-Saint-Hilaire et de la Communauté de Communes des 4B Sud Charente.

Cette commission sera composée de :

- Deux élus de la commune de Barbezieux Saint Hilaire, désignés par la Collectivité ;
- Un élu de la CDC4B Sud Charente, désigné par la Collectivité ;
- L'opérateur chargé du suivi animation de l'OPAH à titre consultatif

La commission aura également à statuer, après réalisation des travaux, sur le maintien ou non de la subvention et éditera une décision de paiement de subvention, sous la forme d'un courrier adressé au propriétaire à la signature des représentants de la commune de Barbezieux-Saint-Hilaire et de la Communauté de Communes des 4B Sud Charente.

3. LES CONTROLES, REVERSEMENTS ET SANCTIONS

La vente du logement subventionné ou le changement de ses conditions d'occupation doivent faire l'objet d'une déclaration en mairie durant les 6 années d'engagement de son propriétaire.

Le reversement de l'aide obtenue ne sera pas demandé en cas de décès du propriétaire occupant ou de son conjoint, d'une situation de chômage attestée par une inscription à Pôle Emploi depuis un an, en cas de situation d'handicap avéré sur production d'un justificatif de son taux d'incapacité permanente d'au moins 50 %. En dehors de ces cas, la collectivité sera en capacité de demander le reversement intégral de la subvention allouée.

L'organisme aura en charge, pendant la durée de l'animation de l'OPAH du contrôle du respect des engagements pris par les propriétaires qui doivent s'y soumettre en s'engageant à communiquer à tout moment les documents nécessaires.

4. CONTESTATIONS ET RECOURS

La décision peut être contestée par le propriétaire dans un délai maximum de deux mois à compter de sa date de notification, par courrier avec accusé de réception auprès de la mairie.

ARTICLE 9. EVOLUTION DU PRESENT REGLEMENT

Le présent règlement pourra faire l'objet de modifications ou d'évolution par avenants approuvés par la Commune de Barbezieux-Saint-Hilaire et de la Communauté de Communes des 4B Sud Charente.

Fait à Barbezieux-Saint-Hilaire, le _____

**Pour la Commune de
Barbezieux-Saint-Hilaire,**
Le Maire,
André MEURAILLON

**Pour la Communauté de Communes
des 4B Sud Charente**
Le Président,
Jacques CHABOT