

REPUBLIQUE
FRANCAISE

REGION AUVERGNE
RHÔNE-ALPES

DEPARTEMENT
DE LA HAUTE-LOIRE

ARRONDISSEMENT
D'YSSINGEAUX

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE MONTFAUCON

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-huit novembre
A 20 h 00, le Conseil Communautaire
s'est réuni en séance ordinaire et publique
à Raucoules (mairie),
sous la présidence de M. Jean-Pierre SANTY, Vice-Président.
(Secrétaire de séance : Jean-Marc TOURON)

Nombre de membres :
En exercice : 24
Présents : 19
Ayant pris part au vote (vote public) : 22

- o Pour : 22
- o Contre : 0
- o Abstention : 0
- o Blanc : 0
- o Nul : 0

Présents : MM. DURIEUX Pierre, GOUY Pascal, GRANGE Jean-Paul, VALLAT Robert, MOULIN Christophe, SABY François-Régis, MOUNIER Lucien, JURY Gilles, TOURON Jean-Marc, PEYRARD Guy, SANTY Jean-Pierre, CIBERT Gilles, PEYRARD Nicolas et Mmes DREVET Hélène, MARCON Catherine, MEYNET Isabelle, MOUNIER Emeline, JAMES Marie-Laure et DURIEUX Gladys.

Excusés : Néant.

Absents : MM. CELLE Hubert et Mme MASSARDIER Céline.

Pouvoirs : M. POINAS J-Michel donne pouvoir à Mme DURIEUX Gladys. M. SOUVIGNET Bernard donne pouvoir à M. TOURON Jean-Marc. Mme SOUTRENON Maryline donne pouvoir à M. PEYRARD Guy.

Date de convocation :
Le 22 novembre 2023

Date d'affichage :
Le 22 novembre 2023

M. DURIEUX, Vice-Président, rappelle la délibération du Conseil Communautaire n° DC/2022-03-21/05 en date du 21 mars 2022 approuvant le principe de lancer une étude pré-opérationnelle préalable au lancement d'une OPAH sur le territoire communautaire.

Il précise que le diagnostic de l'étude a été rendu et la validation de la stratégie de l'OPAH vient d'être actée :

2. La stratégie globale | Objectifs transversaux

Volet Immobilier :

- Lutter contre la vacance des logements
- Aménager des extérieurs (balcons, terrasse...) pour les logements en centres-bourgs
- Réduire le poids des résidences secondaires
- Développer une offre locative de qualité
- Privilégier des conventionnements à loyer intermédiaire ou social
- Améliorer les parties communes des immeubles de ville
- Ne pas intervenir sur les typologies de logements

Volet urbain :

- Maintenir voire créer des commerces de proximité en centres-bourgs
- Poursuivre les aménagements qualitatifs des espaces publics
- Améliorer les façades des immeubles

Volet foncier :

- Traiter les îlots et immeubles à enjeux repérés, y compris par l'intermédiaire d'outils coercitifs si nécessaire

Autres volets :

- Conforter la filière locale du bâtiment en multipliant les chantiers de rénovation du bâti
- Préserver et améliorer le patrimoine bâti
- Participer à une politique de développement durable en limitant les consommations d'énergie des logements

2. La stratégie globale | Objectifs opérationnels

Thématiques :

- Améliorer prioritairement l'efficacité énergétique des logements et leur adaptation au vieillissement et au handicap
- Traiter les situations d'habitat indigne

Publics cibles :

- Aider aussi bien les propriétaires occupants aux revenus modestes et très modestes
- Ne pas mettre en place d'aides spécifiques pour les propriétaires occupants dépassant les plafonds de revenus fixés par l'Anah
- Accompagner les propriétaires bailleurs qui souhaitent (re)mettre des biens de qualité en location
- La problématique des copropriétés ne représente pas un enjeu sur le territoire

Echelles géographiques :

- Mettre en place un programme qui bénéficie à l'ensemble du territoire, sans distinction en fonction de la commune de résidence pour les propriétaires occupants
- Permettre à des dossiers bailleurs d'être financés en dehors des 3 PVD
- Concentrer sur les centres-bourgs les dispositifs ayant un impact positif sur leur vitalité (façades, commerces...)

Accompagnement :

- Disposer d'un opérateur qualifié en capacité de déployer massivement une ingénierie à la hauteur des enjeux en termes d'habitat et de renouvellement du territoire
- Accompagner de façon plus spécifique les îlots / Immeubles à enjeux et les publics fragiles

DELIBERATION N° :
DC/2023-11-28/03

OBJET DE LA SEANCE :
**Opération Programmée
d'Amélioration de l'Habitat**

**Demande de
conventionnement
ANAH - Département**

AR Prefecture

043-244300307-20231128-DC2023112803-DE
Reçu le 20/12/2023

M. DURIEUX présente ensuite le dispositif financier qui pourrait être mis en œuvre sur le territoire dans ce cadre en distinguant les :

- Propriétaires occupants : éligibles sur l'ensemble du territoire intercommunal
- Propriétaires bailleurs : éligibles sur un périmètre restreint des centres-bourgs de plusieurs Communes du territoire :
 - o Base retenue : Communes PVD (Dunières, Montfaucon et Riotord)
 - o Demande communautaire auprès de l'ANAH et du Département de rajouter les Communes de Raucoules et Saint-Romain-Lachalm contenu de leurs caractéristiques propres

	situation	Dunières	Montf.	Montr.	Rauc.	Riotord	St Bon.	St-Jul.	St Rom
PROPRIETAIRES OCCUPANTS [P. O.] : Subventions Anah + Dpt + C. C. P. M.									
Habitat indigne	Toute la Commune	x	x	x	x	x	x	x	x
Habitat autonomie	Toute la Commune	x	x	x	x	x	x	x	x
Habitat énergie	Toute la Commune	x	x	x	x	x	x	x	x
PROPRIETAIRES BAILLEURS [P. B.] : Subventions Anah + Dpt + C. C. P. M.									
Habitat indigne	Périmètre identifié du centre-bourg	x	x	?	x				?
Habitat autonomie	Périmètre identifié du centre-bourg	x	x		?				?
Habitat énergie	Périmètre identifié du centre-bourg	x	x		?	x			?
PRIMES C. C. P. M.									
Habitat sortie de vacance	Périmètre identifié du centre-bourg	x	x	x	x	x	x	x	x
Habitat parties communes	Périmètre identifié du centre-bourg	x	x		?	x			?
Habitat résidence secondaire à résidence principale	Périmètre identifié du centre-bourg	x	x		?	x			?
Habitat création d'extérieur	Périmètre identifié du centre-bourg	x	x		?	x			?
Changement de destination d'un commerce en logement, hors linéaire commercial	Périmètre identifié du centre-bourg	x	x		?	x			?
Habitat façades, dispositif existant	Linéaire identifié de la Commune	x	x	x	x	x	x	x	x

		ANAH	Département	CCPM	TOTAL
HABITAT INDIGNE					
PO très modeste	Toute la Commune	50%	15%	15%	80%
PO modeste		50%	15%	15%	80%
PB	Périmètre identifié du centre-bourg	35%	-	30%	65%
HABITAT ENERGETIQUE					
PO très modeste	Toute la Commune	50%	500 €	10%	62%
PO modeste		35%	-	10%	45%
PB	Périmètre identifié du centre-bourg	25%	2 500 €	20%	50%
HABITAT AUTONOMIE					
PO très modeste	Périmètre du centre-bourg	50%	-	5%	55%
PO modeste		35%	-	5%	40%
Primes CCPM					
Parties communes				3 000 €	
Sortie de vacance (+2 ans)				5 000 €	
Résidence secondaire en résidence principale				3 000 €	
Création d'un extérieur				5 000 €	
Prime à la transformation d'un commerce en logement (hors linéaire de façade)				3 000 €	

Il expose également le nombre de dossiers qui pourraient être accompagnés sur 3 ans (2024-2026) :

- Propriétaires occupants : 85
- Propriétaires bailleurs : 15

3. Les dispositifs envisagés | Nombre de dossiers

	LHI		Autres dispositifs	
	Type d'occupation	Nombre de dossiers	Type d'occupation	Nombre de dossiers total
LHI	FO IM	4	PO	85
	PO M		FB	
	FB		7	
Energie	FO IM	25	TOTAL	100
	PO M	15		
	FB	8		
Autonomie	FO IM	25	Aides à la rénovation des commerces (RL)	-
	PO M	16	Prime parties communes	4
			Prime sortie de vacance	18
			Prime transformation ES en RP	3
			Aide amélioration des façades	60
			Prime création d'un extérieur	5
			TOTAL	90

AR Prefecture

043-244300307-20231128-DC2023112803-DE
Reçu le 20/12/2023

Il précise en outre qu'un programme d'ingénierie de d'animation est prévu via le recrutement à venir d'un opérateur dédié (estimation autofinancement prévisionnel – déduction des subventions ANAH) :

- Ingénierie au dossier : 90 436 €
- Animation globale (réunions publiques, réunions d'informations, permanences, cotech et copil, bilans, évaluations...) : 68 211 €

M. DURIEUX présente alors le bilan financier global prévisionnel pour la Communauté de Communes de la future OPAH :

- OPAH :
 - o Subvention CCPM dispositifs ANAH : 377 425 €
 - o Primes CCPM : 121 000 €
 - o Animation : 158 647 €
- Aide aux façades : 300 000 €
- TOTAL : 957 072 € sur 3 ans, soit 319 024 € par an

M. DURIEUX propose au Conseil Communautaire d'échanger sur ce dossier.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE après en avoir délibéré sans débat contradictoire et à l'unanimité des suffrages exprimés :

- approuve les grands principes présentés devant servir de base à la future Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat à mettre en œuvre sur le territoire communautaire sur la période 2024-2026,
- approuve le bilan financier global prévisionnel présenté de la future OPAH communautaire,
- sollicite l'avis des services du Département de la Haute-Loire, de l'Etat et de l'ANAH sur le projet d'OPAH communautaire susmentionné, qui serviront à l'établissement d'une convention OPAH à signer entre lesdits partenaires,
- souhaite une mise en place de la future OPAH communautaire à compter du 1^{er} avril 2024,
- charge le Président et le Vice-Président de lancer la consultation pour retenir un opérateur chargé de porter l'ingénierie et l'animation de la future OPAH communautaire,
- charge le Président et le Vice-Président compétent de prendre toutes décisions utiles pour mener à bien ce dossier.

Ainsi délibéré, les jour, mois et an susdits,
Pour extrait conforme,

Jean-Pierre SANTY,
Président de séance,

Jean-Marc TOURON,
Secrétaire,



AR Prefecture

043-244300307-20231128-DC2023112803-DE
Reçu le 20/12/2023



Certifié exécutoire par transmission
en Sous-Préfecture d'Yssingaux le

Affichage et publication effectués le

AR Prefecture

043-244300307-20231128-DC2023112803-DE
Reçu le 20/12/2023