

DATE DE CONVOCATION : L'an deux mille vingt-cinq, le trois avril à 19 heures, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique, à la Mairie, sous la présidence de Madame Béatrice MOULIN MARTIN, 1^{ère} Adjointe au Maire.
28 mars 2025

ÉTAIENT PRÉSENTS à l'ouverture de la séance : Mesdames et Messieurs Sylvie DESCHAMPS - Clémentine FIGUET - Eliane GEOFFROY - Corinne JOURDAN - Nathalie LACOSTE - Béatrice MOULIN-MARTIN - Jean-Luc PETIT Jean-Pierre PODKOWA - Jessica ROSINET - Pascal ROUSSET - Kenan SOLMAZ Geneviève TABARET Hélène TALARCZYK - Marie-Dolorès THUDEROZ - Claude VARENNES - Jérémie VIAL

NOMBRE DE CONSEILLERS :
EN EXERCICE : 27
PRÉSENTS : 16
PROCURATIONS : 5
VOTANTS : 21
POUR : 21
ABSTENTION : 0
CONTRE : 0
N° 2025-25

Avaient donné procuration : Mesdames et Monsieur Fatima BENKHEIRA (pouvoir à Clémentine FIGUET) - Annie MONNERY (pouvoir à Jérémie VIAL) - Yannick PAQUE (pouvoir à Béatrice MOULIN MARTIN) - Emilie RATTON (pouvoir à Corinne JOURDAN) - Sébastien BIZET (pouvoir à Jean Luc PETIT)

Étaient absents excusés : Messieurs Serge BERNARD - Yann FLAMANT - Willy GABRIEL - Ilyes TELALI - Patrick RAMON - Cyril BRUZZESE

M. Claude VARENNES a été élu secrétaire de séance.

OBJET DE LA DELIBERATION : Amélioration du parc de logements privés : périmètre renforcé et aides complémentaires communales en matière d'habitat

Vu la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) du 23 novembre 2018, qui a créé les Opérations de Revitalisation du territoire (ORT),
Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment son article L303-1,
Vu la délibération n° 2023-01 relative à la convention Petites Villes de Demain,
Vu la délibération n° 2023-87 relative à la maîtrise d'ouvrage déléguée pour une étude pré-opérationnelle d'une Opération Programmée de l'Habitat dite de Renouvellement Urbain (OPAH-RU),
Vu la délibération n° 2024/208 portant sur l'approbation de la convention d'Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur le territoire de la Communauté de communes Entre Bièvre et Rhône,

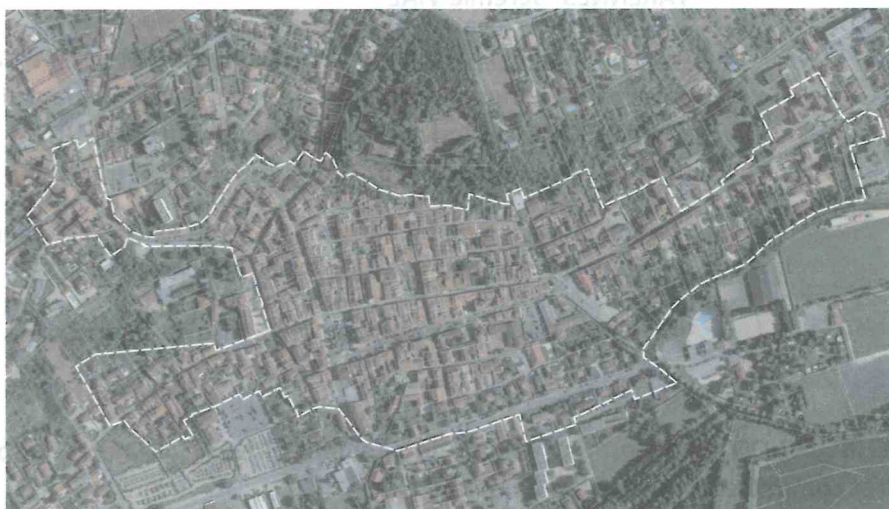
Mme la 1^{ère} Adjointe au Maire expose le travail effectué dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle OPAH-RU depuis avril 2024, nécessaire pour définir le périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT).

Le diagnostic a fait ressortir des besoins d'agir de façon plurifactorielle sur les logements de Beaurepaire car le centre bourg cumule des situations complexes :

- un besoin d'adaptation de l'offre aux « petits ménages » (2 personnes ou moins) et la question de la reconfiguration en plus de la rénovation pour les petits ménages occupant un grand logement, pour accueillir des familles ;
- un parc de copropriétés sans grande dégradation, mais paralysé par l'absence de structuration administrative (61% de copropriétés non enregistrées au Registre National des Copropriétés) ;
- un parc locatif privé de Beaurepaire est concentré en centre bourg, qui accueille des ménages modestes : 29% de locatif à Beaurepaire et 41% de locatif dans son centre dont 1/4 occupé par des ménages pauvres ;

- une vacance structurelle et concentrée en son centre, avec un enlèvement de nombreuses situations : 8 % de logements vacants de + 2 ans à Beaurepaire avec 15% dans son centre ;
- des enjeux importants de renouvellement urbain et d'habitat dégradé : 136 immeubles (161 logements) visuellement dégradés ou très dégradés dans le centre restreint de Beaurepaire.

Reprenant l'ensemble de ces enjeux (dégradation, vacance, copropriétés..), un périmètre d'action renforcé, qui sera proposé pour l'avenant à la convention PVD valant ORT, a été défini, autour du centre bourg historique, reprenant des linéaires stratégiques, pour concentrer la politique de soutien aux travaux engagés par des porteurs de projets volontaires.



Périmètre d'action renforcé du centre-bourg, correspondant au déploiement par la Commune de Beaurepaire d'une politique de soutien financier à la réalisation de travaux par des porteurs de projets volontaires

Depuis la présentation en COPIL n°3 de l'étude le 11 décembre 2024 et la validation du scénario 3, qui permet de compléter la dynamique de la politique de l'habitat de la CC Entre Bièvre et Rhône, le plan d'actions a été décliné pour agir sur le logement de façon efficace et ciblée.

En complément des aides de l'ANAH, en articulation avec le dispositif d'aides prévues dans le cadre de l'Opération Programmée de l'Habitat à l'échelle du territoire d'EBER, 3 types d'aides seront proposées, spécifiquement aux beaurepairois, pour répondre à des objectifs ciblés :

- un accompagnement et un financement des opérations de sortie de vacance et de dégradation ciblées exemplaires, qui sont des projets complexes à mener : 5 projets en 3 ans, pour des propriétaires occupants (2 projets) et propriétaires bailleurs (3 projets), pour un montant d'aide communale de 100 000 €, avec un règlement des aides complémentaires de la commune dans le périmètre ORT,
- une aide à l'ingénierie innovante/conception de projets d'urbanisme collaboratif sur 15 projets en 3 ans, pour un montant de 180 000 € TTC (150 000 € HT), avec une convention spécifique,
- une aide aux travaux de ravalement de façades, dont l'objectif est de 18 façades rénovées en 3 ans, pour un montant d'aide communale de 72 000 €, avec un règlement révisé pour intégrer le périmètre ORT, entre autres.

Les aides et soutien mobilisables dans le cadre de la politique d'intervention mise en œuvre par la Commune de Beaurepaire en matière d'habitat privé sont :

N° d'aide	Périmètre	Type de projet	Public	Objectifs quantitatifs sur 3 ans	Aide	Montant aide
1	Périmètre renforcé du centre-bourg	Aides complémentaires aux aides de l'ANAH (OPAH EBER)	PO	2 logements	Logements dégradés et très dégradés / indigne / travaux lourds	Subvention à hauteur de 20% du montant HT des travaux financés par l'Anah pour les propriétaires occupants aux revenus « modestes » et « très modestes ». Le plafond de cette aide est de 14 000 € / projet
2	Périmètre renforcé du centre-bourg	Aides complémentaires aux aides de l'ANAH (OPAH EBER)	PB	3 logements	Logements dégradés et très dégradés / indigne / travaux lourds	Subvention à hauteur de 20% du montant HT des travaux financés par l'Anah pour les propriétaires bailleurs. Le plafond de cette aide est de 24 000 € / projet
3	Périmètre renforcé du centre-bourg	Aides communales	PO / PB / Copropriétés	18 façades	Ravalement façades	Subvention à hauteur de 25% du montant HT du montant des travaux subventionnables. Le plafond de cette aide est de 4 000 € / projet
4	Ensemble de la commune	Ingénierie BUNTI-BIMBY	PO/PB/ Copropriétés	15 logements	Sobriété foncière/ Urbanisme accompagné	Somme de 180 000 € TTC (150 000 €HT), soit 75% du montant réparti avec Villes Vivantes

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré, à l'unanimité :

- APPROUVE les aides communales en matière d'habitat et le règlement aux aides complémentaires de l'ANAH ;
- AUTORISE le Maire à signer, au nom et pour le compte de la commune, toutes les pièces, de nature administrative, technique ou financière, nécessaires à l'exécution de la présente délibération.



Pour le Maire et par délégation
La 1^{ère} Adjointe au Maire,
Béatrice MOULIN MARTIN

Envoyé en préfecture le 14/04/2025

Reçu en préfecture le 14/04/2025

Publié le 14/04/2025



ID : 038-213800345-20250403-D_2025_25-DE



AIDES A L'AMELIORATION DU PARC DE LOGEMENTS PRIVES

Règlement des aides complémentaires de la commune de Beaurepaire dans le périmètre ORT

dans le cadre de l'OPAH intercommunale 2025-2027 de la Communauté de communes Entre Bièvre et Rhône

Avril 2025

1. Dispositions générales

Définition du secteur d'intervention

Afin de promouvoir l'émergence et la rénovation d'un parc de logements privés existant de qualité en centre-bourg de Beaurepaire, et ce, en totale articulation avec le dispositif d'amélioration de l'habitat déployé par la Communauté de Communes Entre Bièvre et Rhône (OPAH 2025-2027), la Commune a choisi de mettre en place un périmètre d'action renforcée, dit « périmètre ORT », à l'échelle duquel elle concentrera sa politique de soutien aux travaux engagés par des porteurs de projets volontaires (aides aux travaux et « opération façades »).

Ce périmètre d'action renforcé, correspondant au périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), est le suivant :



Périmètre ORT, correspondant au déploiement par la Commune de Beaurepaire d'une politique de soutien financier à la réalisation de travaux par des porteurs de projets volontaires

Récapitulatif des aides communales

Pour rappel, les aides et soutien mobilisables dans le cadre de la politique d'intervention mise en œuvre par la Commune de Beaupaire en matière d'habitat privé sont au nombre de 4 :

N° d'aide	Périmètre	Type de projet	Public	Objectifs quantitatifs sur 3 ans	Aide
1	Périmètre d'action renforcée du centre-bourg	Aides complémentaires aux aides de l'ANAH (OPAH EBER)	PO	2 logements	Logements dégradés et très dégradés / indigne / travaux lourds
2	Périmètre d'action renforcée du centre-bourg	Aides complémentaires aux aides de l'ANAH (OPAH EBER)	PB	3 logements	Logements dégradés et très dégradés / indigne / travaux lourds
3	Périmètre d'action renforcée du centre-bourg	Aides communales	PO / PB / Copropriétés	18 façades	Opération façades
4	Ensemble de la commune	Ingénierie BUNTI-BIMBY	PO/PB/ Copropriétés	15 logements	Sobriété foncière/ Urbanisme accompagné

Les aides n°1 et n°2 sont détaillées dans le présent règlement, à l'échelle du périmètre d'action renforcée, dit « périmètre ORT ».

L'aide n°3 fait l'objet d'un règlement dédié à l'opération « ravalement de façades », à l'échelle du périmètre d'action renforcée, dit « périmètre ORT ».

L'aide n°4 se retrouve dans une convention de recherche et de développement dédiée, pour la mise en place du dispositif « BUNTI-BIMBY ». Il repose sur un service d'ingénierie universelle de conception, modélisation, accompagnement et coaching sur mesure, qui s'appliquera quant à lui à l'ensemble du périmètre communal.

2. Cadre des aides communales complémentaires aux aides de l'ANAH

- Les aides spécifiques visées dans le présent règlement sont réservées aux projets situés dans le périmètre renforcé du cœur de ville de Beaurepaire et en parfaite articulation avec l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) 2025-2027 portée par la Communauté de Communes Entre Bièvre et Rhône (EBER), et pour des demandes déposées entre le premier et le dernier jour de cette opération.
- Toutes les aides relevant d'un abondement de la Commune de Beaurepaire au cadre d'intervention ANAH ne pourront être mobilisées que selon les critères de la réglementation ANAH.
- La Communauté de Communes EBER relaiera les aides de la commune dans le cadre des 2 dispositifs suivants, déployés sur les 37 communes : le guichet unique Renov Habitat, service public de la rénovation de l'Habitat et l'OPAH 2025-2027.
- Sauf mention contraire, ces aides sont cumulables avec les autres aides de l'OPAH EBER.
- Les aides spécifiques de la Commune de Beaurepaire visées par le présent règlement sont une possibilité et non un droit.
En particulier :
 - Les aides sont accordées dans la limite des programmations budgétaires annuelles de la Commune de Beaurepaire ;
 - La Commune de Beaurepaire se réserve toute possibilité de faire évoluer le présent règlement pour l'adapter en cours d'opération, en particulier en modifiant des règles d'attribution ou en supprimant certaines aides ;
 - Les aides pourront être écartées sur appréciation motivée de la commission mise en place par la Commune de Beaurepaire pour l'évaluation des projets et l'attribution des aides potentielles ;
 - Les décisions de la Commune de Beaurepaire suite à l'avis de la commission d'attribution sont souveraines.
- L'attribution définitive des aides est subordonnée à l'obtention de l'ensemble des autorisations requises. Le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent devra être respecté.
- La Commune de Beaurepaire abondera les aides versées par l'ANAH dans le cadre du financement de travaux lourds et/ou de lutte contre l'habitat indigne, dans des logements :
 - pour des propriétaires occupants aux revenus « modestes » et « très modestes », éligibles à *Ma Prime Logement Décent*,
 - pour des propriétaires bailleurs, éligibles à *Ma Prime Logement Décent*.
- Les dossiers de demande d'aide, qui rentrent dans le cadre de l'OPAH, pourront bénéficier de l'accompagnement de l'opérateur désigné par la Communauté de Communes EBER.
- Une commission communale se réunira pour statuer sur les dossiers présentés. L'instruction des dossiers de demande d'aide est à la charge de la commune.

3. Bénéficiaires et modalités des aides

3.1 Aide aux propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH

- Quels objectifs ?
 - Améliorer la qualité du parc de logement du centre bourg de Beaurepaire en réduisant le nombre de logements dégradés, très dégradés et/ou indignes.
 - Réduire le reste à charge pour les bénéficiaires d'aides Anah à faibles ressources.
- Quel montant ?
 - Une subvention à hauteur de 20% du montant HT des travaux financés par l'ANAH pour les propriétaires occupants aux revenus « modestes » et « très modestes ».
 - Le plafond de cette aide est de 14 000 € / logement.
- Pour qui ?

Les propriétaires occupants aux revenus « modestes » et « très modestes » selon les plafonds de ressources Anah en vigueur qui font des travaux éligibles aux aides de l'ANAH dans leur propre logement.

Comment savoir si mon ménage est « modeste » ou « très modeste » ?

Les plafonds de ressources sont définis par l'Anah. Ils dépendent de la taille et de la composition de votre ménage. Ces plafonds sont actualisés régulièrement. Vous pouvez les consulter en vous rendant sur : <https://www.Anah.fr/proprietaires/proprietaires-occupants/les-conditions-de-ressources/>
- Quels logements ?
 - Les logements, situés dans le périmètre d'action renforcée de l'Opération de Revitalisation du Territoire.
 - Les logements doivent être achevés depuis plus de 15 ans au moment du dépôt du dossier à l'ANAH.
 - Les logements éligibles à l'aide de l'ANAH *Ma Prime Logement Décent*.
- Quelles conditions ?
 - Une autorisation d'urbanisme est nécessaire pour toute modification extérieure du bâti (enduit, menuiseries, ouverture, climatiseurs...).
 - Les conditions sont celles définies par l'ANAH.
- Quels travaux ?
 - Les travaux éligibles sont les travaux de rénovation permettant de sortir de la dégradation ou de l'indignité, éligibles par l'ANAH.
 - Les travaux doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment RGE et dans un délai de 3 ans à compter de la notification de la subvention.
- Cumul possible avec les autres aides ?
 - Aide cumulable avec les aides aux propriétaires occupants, mis en place par l'ANAH et la CC EBER, pour les mêmes objectifs que précisés précédemment.
- Quel circuit pour bénéficier de l'aide ?
 - Aide au montage du dossier, uniquement pour les ménages accompagnés par l'opérateur sur un dossier ANAH, dans le cadre de l'OPAH.

- Examen du dossier par une commission mise en place au sein de la Commune de Beaurepaire qui veillera à la bonne adéquation des travaux, préalable à l'accord.

3.2 Aide aux propriétaires bailleurs éligibles aux aides de l'ANAH

- **Quels objectifs ?**
 - Favoriser la création d'une offre locative abordable, énergétiquement viable et permettant de sortir de situation de logements dégradés, très dégradés et/ou indignes.
- **Quel montant ?**
 - Une subvention à hauteur de 20% du montant HT des travaux financés par l'ANAH pour les propriétaires bailleurs, sous conditions de conventionnement de loyer de leur logement, remplissant les critères du dispositif Loc'Avantages.
 - Le plafond de cette aide est de 24 000 € / logement.
- **Pour qui ?**

Les propriétaires bailleurs (personne physique ou morale) avec conventionnement du logement pendant 6 ans et avec un montant de loyer plafonné, location attribuée à des ménages dont les revenus sont inférieurs aux plafonds dictés par l'ANAH.
- **Quels logements ?**
 - Les logements, situés dans le périmètre d'action renforcée de l'Opération de Revitalisation du Territoire.
 - Les logements doivent être achevés depuis plus de 15 ans au moment du dépôt du dossier à l'ANAH.
 - Les logements éligibles à l'aide de l'ANAH *Ma Prime Logement Décent*.
- **Quelles conditions ?**
 - Une autorisation d'urbanisme est nécessaire pour toute modification extérieure du bâti (enduit, menuiseries, ouverture, climatiseurs...).
 - Les conditions sont celles définies par l'ANAH.
 - Atteinte à minima de l'étiquette énergie D du DPE (diagnostic de performance énergétique) après la réalisation des travaux subventionnés.
- **Quels travaux ?**
 - Les travaux éligibles sont les travaux de rénovation permettant de sortir de la dégradation ou de l'indignité, éligibles par l'ANAH.
 - Les travaux doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment RGE et dans un délai de 3 ans à compter de la notification de la subvention.
- **Cumul possible avec les autres aides ?**
 - Aide cumulable avec les aides aux propriétaires bailleurs, dans le cadre de conventionnement avec travaux Loc'Avantages, mis en place par l'ANAH, pour les mêmes objectifs que précisés précédemment.
- **Quel circuit pour bénéficier de l'aide ?**
 - Aide au montage du dossier, uniquement pour les ménages accompagnés par l'opérateur sur un dossier ANAH, dans le cadre de l'OPAH.

- Examen du dossier par une commission mise en place au sein de la Commune de Beaurepaire qui veillera à la bonne adéquation des travaux, préalable à l'accord.

4. Constitution du dossier initial pour la demande de subvention

Avant travaux

Le dossier de demande de subvention devra comporter les pièces suivantes :

- Le formulaire de demande dûment complété et signé,
- Un justificatif d'identité,
- Un Relevé d'Identité Bancaire avec mention de l'IBAN et au nom du demandeur de la subvention,
- Dernière taxe foncière ou attestation de propriété si acquisition récente,
- Une photocopie de l'accord de l'ANAH (notification de demande agréée).

5. Décision de l'attribution de subvention

Seule la Commune de Beaurepaire a le pouvoir de décider de l'engagement et du paiement de la subvention. Les subventions seront accordées dans la limite des crédits réservés à cet effet et du nombre de logements indiqués en page 3 du présent règlement, concernant les aides complémentaires aux aides de l'ANAH.

Pour un logement, le montant total des aides allouées ne pourra pas dépasser 100% de la dépense TTC. Aucune demande de subvention ne pourra être instruite ou accordée si le dossier de demande est incomplet.

6. Versement de la subvention

Après travaux

La demande de versement de la subvention de la Commune de Beaurepaire devra comporter les éléments suivants :

- Le formulaire de demande de versement dûment complété et signé,
- La ou les facture(s) des travaux,
- L'accord de versement de l'ANAH (paiement solde),
- Le plan de financement définitif de l'ANAH.

Aucun versement ne sera fait si :

- Les travaux ont été réalisés avant le dépôt de la demande de subvention à l'ANAH.
- Les travaux ne sont pas conformes à la demande.
- Si la demande de versement de la subvention a été déposée, complète, après la fin de validité de la décision d'attribution de la subvention.

En cas de non-respect des engagements du propriétaire exposés ci-dessus, la Commune engagera une procédure de reversement des subventions.

7. Dépôt des pièces pour la demande de subvention

Les pièces pour la demande de subvention (dossier initial et dossier de demande de versement) sont à adresser à la Commune de Beaurepaire :

- de **préférence par voie dématérialisée** à l'adresse mail : aideaulogement@ville-beaurepaire.fr
- ou par voie postale : Commune de Beaurepaire 28, rue Français 38270 BEAUREPAIRE
- ou déposée à l'accueil de la Commune.

Aucune instruction ne sera faite au moment du dépôt de la demande.

Toute demande modificative doit faire l'objet d'un nouveau dépôt de dossier, annulant la précédente demande.

A la suite de ce dépôt, le demandeur recevra un accusé de réception si son dossier est complet ou un courrier de renvoi si le dossier est incomplet.

8. Engagement du bénéficiaire :

Le bénéficiaire autorise que son bien apparaisse dans des supports de publication et/ou des actions ponctuelles de communication. Sans qu'aucune mention de son identité ne soit faite.

Dans le cas des propriétaires bailleurs, le logement pour lequel le bénéficiaire a reçu une subvention de la Commune de Beaurepaire doit être loué selon les conditions de l'ANAH, notamment :

- conventionnement du logement pendant 6 ans et avec un montant de loyer plafonné,
- location du bien à des ménages dont les revenus sont inférieurs aux plafonds dictés par l'ANAH.

Dans le cas contraire ou si le bien est vendu dans un délai de 6 ans, le bénéficiaire devra rembourser la subvention perçue.

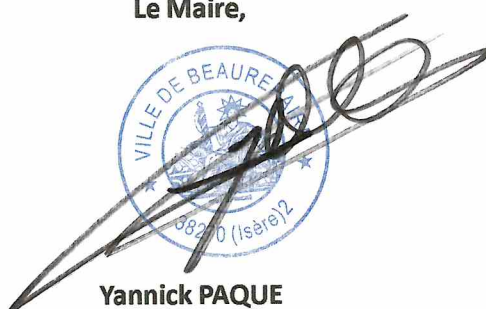
9. Durée

Le présent règlement entre en application à compter du 1^{er} juin 2025 et est effectif pendant toute la durée de l'OPAH.

Il peut faire l'objet d'une modification par voie d'avenant.

A BEAUREPAIRE, le 03/04/2025

Le Maire,



Yannick PAQUE



Envoyé en préfecture le 14/04/2025

Reçu en préfecture le 14/04/2025

Publié le 14/04/2025



ID : 038-213800345-20250403-D_2025_25-DE