

DEPARTEMENT DE LA MARNE  
ARRONDISSEMENT D'EPERNAY  
COMMUNE NOUVELLE BLANCS-COTEAUX  
DATE DE LA CONVOCATION : 27 AOUT 2021  
SEANCE ORDINAIRE DU : 7 SEPTEMBRE 2021

L'an deux mille vingt et un  
Le Sept Septembre à 18H30

N° 2021-40

**OBJET :**

OPERATION  
PROGRAMMEE DE  
L'AMELIORATION DE  
L'HABITAT-  
RENOUVELLEMENT  
URBAIN « OPAH-RU »  
AIDE FINANCIERE DE  
LA COMMUNE

Le Conseil Municipal de la Commune Nouvelle Blancs-Coteaux, légalement convoqué selon l'article L. 2121-11 du code général des collectivités territoriales, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances

sous la Présidence de : M Pascal PERROT, Maire

Conformément à l'article L2121-18 du code général des collectivités territoriales, la séance a été publique.

PRESENTS : Tous les membres en exercice (26) à l'exception de

EXCUSE REPRESENTE : Mesdames MAILLIARD par Mme DOUBLET, CHAUMONT par Mr PERSON, VOGT par Mr PERROT, Messieurs ANQUET par Mr POPULUS, RONDEAU par Mr FAUCON

EXCUSE NON REPRESENTE : Messieurs FERAT, MORAIS, LARMANDIER, Mme DESCOTES,

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent valablement délibérer en exécution de l'article L2121-7 du CGCT.

Mme MANGEOT a été élue secrétaire, conformément à l'article L2121-15 du CGCT.

Le procès-verbal de la dernière séance est lu et adopté.

Le Président de l'Assemblée rappelle aux membres présents que la communauté d'Agglomération d'Eprenay mène une étude pour définir le dispositif d'amélioration de l'habitat le plus adapté à son territoire et à ses spécificités, avec à la clé, des aides permettant d'accompagner les propriétaires privés dans les travaux de rénovation ou d'adaptation de leurs logements.

Blancs-Coteaux fait partie des communes qui ont retenu l'attention du bureau d'études *Citémétrie* car elle présente selon lui un fort potentiel d'amélioration de l'habitat, avec, plus particulièrement sur le centre-bourg de Vertus :

- une concentration de bâtiments avec des besoins de travaux et un parc de logements privés ancien (donc avec un important potentiel d'amélioration énergétique),

- un taux de logements vacants important,
- un potentiel important de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah (Agence nationale de l'habitat),
- un potentiel de recyclage d'emprises foncières bâties,
- et un enjeu d'attractivité commerciale et de valorisation des espaces publics et du patrimoine bâti.

De ce fait, Blancs-Coteaux est l'une des cinq communes de l'Agglomération (avec Avize, Cumières, Epernay et le Mesnil-sur-Oger) où les enjeux sur le parc de logements, sur l'attractivité, et les enjeux urbains du centre-bourg (ou des entrées de ville dans le cas d'Epernay) requièrent une action renforcée, et pour lesquelles une OPAH-RU est donc préconisée.

Le comité technique du 9 février dernier a présenté un premier projet de stratégie d'intervention en faveur de l'amélioration de l'habitat sur l'agglomération (stratégie encore à affiner et valider), avec deux dispositifs complémentaires envisagés pour proposer aux propriétaires éligibles, des aides aux travaux et un accompagnement individualisé :

- Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), à l'échelle des 47 communes de l'agglomération, dont les objectifs sont définis selon les priorités de l'Anah (Agence nationale de l'habitat), à destination :
  - ✓ des propriétaires occupants (PO) éligibles aux aides de l'Anah (dits "modestes" et "très modestes") sur les thématiques suivantes : Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) et très dégradé, travaux de mise en sécurité et salubrité, lutte contre la précarité énergétique, travaux d'autonomie pour le maintien à domicile ;
  - ✓ et des propriétaires bailleurs (PB) répondant aux règles d'intervention de l'Anah, sur les thématiques suivantes : Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) et très dégradé, lutte contre l'habitat dégradé, travaux de mise en sécurité et salubrité, lutte contre la précarité énergétique, transformation d'usage, prime d'Intermédiation Locative (IL).
- Et une OPAH-RU (OPAH Renouvellement Urbain) multisites, sur les périmètres des centres anciens d'Avize, Cumières, le Mesnil sur Oger et Vertus, et des entrées de centre-ville d'Epernay, afin de conforter l'intervention sur le parc privé ancien.

Par des aides majorées et un accompagnement renforcé, l'OPAH-RU devra permettre d'encourager la réhabilitation des logements dégradés, la remise sur le marché de logements vacants et le renforcement de l'attractivité résidentielle de ces centres anciens, en lien avec les autres actions menées en faveur de l'attractivité (projets publics, valorisation des espaces publics, etc.).

Dans les périmètres en OPAH-RU, il est en plus proposé de mettre en place une aide aux propriétaires occupants dont les ressources dépassent les plafonds de l'Anah (dits "hors publics Anah"), et une aide à la remise sur le marché de logements vacants pour les propriétaires occupants et bailleurs.

Cette stratégie d'intervention implique des aides de l'Anah et de la Région que l'Agglomération viendra abonder, dans le but de rendre le dispositif plus incitatif.

Pour compléter ce fonds commun, il est proposé de renforcer encore l'action sur le centre ancien de votre commune, car l'enjeu d'attractivité y est fort et les projets de rénovation peuvent y être lourds du fait de l'âge, de la dégradation, du caractère patrimonial et éventuellement de la vacance du bâti.

Il est donc proposé (ainsi qu'à Avize, Cumières, Epernay et le Mesnil sur Oger), sur le périmètre défini en OPAH-RU, de participer pour augmenter encore l'incitation financière, par le biais de trois aides sur des travaux qui sont moins ou pas financés par l'Anah et la Région :

- Tout d'abord, une aide au ravalement de façades pour les propriétaires occupants et bailleurs (ravalement esthétique, mise en sécurité des balcons et corniches) :

Cette aide représenterait une incitation financière non négligeable dans le périmètre de l'OPAH-RU, où un besoin de valorisation du bâti est identifié pour une mise en valeur du patrimoine, du cadre de vie et de l'attractivité du centre ancien.

De plus, une grande majorité des bâtiments identifiés par *Citémétrie* comme ayant besoin de travaux, nécessitent un ravalement de façade.

Et les ravalements de façades ne sont la plupart du temps pas financés par l'Anah.

- Pour aller plus loin dans l'incitation des propriétaires à la réalisation de travaux et étendre l'aide à d'autres dépenses pour un effet levier plus important, il est proposé de mettre en place une seconde aide sur des postes de travaux non éligibles aux aides de l'Anah, pourtant coûteux et pouvant par conséquent freiner ou bloquer des projets de réhabilitation
- Enfin, dans l'objectif de reconquête des logements vacants en centre-bourg et au regard des restes à charge conséquents lors de travaux lourds, il est proposé de mettre en place une troisième aide à destination des ménages souhaitant acquérir un bien vacant avec besoins de travaux :

Ces trois aides viendraient ainsi compléter le dispositif mis en place par l'Agglomération, l'Anah et la Région, pour le rendre encore plus incitatif sur le centre de votre commune proposé en OPAH-RU, pour les dépenses pouvant constituer un blocage à la réalisation des travaux.

Afin de faciliter la compréhension des aides par nos habitants, l'idéal serait bien sûr de présenter un dispositif identique sur les cinq communes comportant un périmètre en OPAH-RU.

De son côté, l'Agglomération, en plus des aides directes aux propriétaires, portera le suivi-animation du dispositif (prospection, communication, conseil sur les travaux à réaliser et les financements mobilisables, assistance technique, financière et administrative aux propriétaires, vérification des travaux, suivi des aides, etc), avec une démarche pro-active et une animation renforcée auprès des propriétaires et des communes sur les périmètres en OPAH-RU (repérage et suivi des adresses prioritaires (les plus dégradées, vacantes, ou stratégiques pour la commune), lutte contre l'habitat indigne, accompagnement des communes sur les projets de renouvellement urbain en îlots stratégiques (qui mobilisent des compétences multiples dont les communes ne disposent pas toujours)).

Le dispositif à conventionner avec l'Anah, la Région et les communes en OPAH-RU pourrait débuter dès l'automne 2021.

Monsieur PERROT précise que l'ensemble des propositions soumises au vote représente une enveloppe prévisionnelle de 61 000 € par an sur 5 ans.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal à l'unanimité :

- Décide d'apporter les aides financières suivantes sur 5 ans dans le cadre de l'opération OPAH-RU :
- Arrête les trois aides financières suivantes sur 5 ans :
- une aide au ravalement de façades pour les propriétaires occupants et bailleurs (ravalement esthétique, mise en sécurité des balcons et corniches) :  
20% du montant HT des travaux, plafonnée à 4 000 € ou 30% du montant HT des travaux, plafonnée à 6 000 € dans les cas suivants : bien vacant au moment de l'acquisition, bien concerné par une campagne de ravalement obligatoire, bâtiment patrimonial, réfection de devanture commerciale, ou ravalement effectué en complément d'autres travaux financés dans le cadre de l'OPAH-RU.

L'objectif serait de 30 façades aidées sur les 5 ans de l'OPAH-RU, ce qui correspondrait à une enveloppe prévisionnelle de 150 000 € (moyenne de 5 000 € par façade), soit 30 000 € par an pour 6 façades.

- Aide aux autres travaux non éligibles aux aides de l'Anah (réfection de cage d'escalier, réseaux, portes, toiture, mise aux normes, cour extérieure, etc) pour les maisons et immeubles :  
20% du montant HT des travaux, plafonnée à 4 000 € ou 30% du montant HT des travaux, plafonnée à 6 000 € pour la création d'un accès indépendant aux étages au-dessus des locaux commerciaux (anciens ou en activité).

L'objectif serait de 15 dossiers aidés sur 5 ans, ce qui correspondrait à une enveloppe prévisionnelle globale de 75 000 € (moyenne de 5 000 € par dossier), soit 15 000 € par an pour 3 dossiers.

- Prime à l'accession de logements vacants pour les futurs acquéreurs occupants : prime forfaitaire de 4 000 €.

L'objectif serait de 20 dossiers aidés sur 5 ans, ce qui correspondrait à une enveloppe prévisionnelle globale de 80 000 €, soit 16 000 € par an pour 4 dossiers.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Publié et transmis à la  
préfecture le 09/09/2021

BLANCS-COTEAUX LE 9 SEPTEMBRE 2021

LE MAIRE,  
PASCAL PERROT



