



SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 07 JUILLET 2022
Délibération N° 2022-070-DC

Date d'affichage : 13 juillet 2022	Le sept juillet deux mille vingt-deux à 17 heures 15, les conseillers de la Communauté d'Agglomération se sont réunis à Le Plus – Pôle de Formation à Saumur, sur convocation de Monsieur Jackie GOULET, Président de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire, Maire de la Ville de Saumur, le 30 juin deux mille vingt-deux.
Effectif statutaire : 81	Membres présents : Jackie GOULET, Michel PATTEE, Nicole MOISY, Jérôme HARRAULT, Rodolphe MIRANDE, Grégory PIERRE, Marc BONNIN, Sophie METAYER, Guy BERTIN, Sandrine LION, Eric MOUSSERION, Eric TOURON, Thomas GUILMET, Astrid LELIEVRE, Laurent NIVELLE, Béatrice BERTRAND, Pierre-Yves DOUET, Loïc BIDAULT, Didier ROUSSEAU, Arnel FROGER, Yves BOUCHER, Armelle PONCET, Gilles ROUSSILLAT, Jean-Pierre ANTOINE, Sébastien CAILLEAU, Jacky MARCHAND, Eric LEFIEVRE, Pierre DE BOUTRAY, Alain BOISSONNOT, Christian GALLE, Gilles TALLUAU, Fabrice BARDY, Jacqueline TARDIVEL, Jean-François MIGLIERINA, Michel DELPHIN, Colette GAGNEUX, Bruno CHEPTOU, Catherine EVILLARD, Patricia COCHET, Éric POEHR, Sylvain LEFEBVRE, Nicole PEHU, Claudie MARCHAND, Béatrice GUILLON, Marc-Antoine NERON, Arlette BOURDIER, Bertrand CHANDOUINEAU, Bernard HENRY
Membres en exercice : 80	
Quorum : 1/3 27	
Présents : 48	
Excusés / absents : 32	
dont pouvoir(s) : 16	Excusé(s) : Sylvie PRISSET, Frédéric MORTIER, Anatole MICHEAUD, Christian RUALT, Sophie TUBIANA, Alain BOURDIN, Jean-Philippe RETIF, Isabelle GRANDHOMME, Gérard POLICE, Guillaume MARTIN, Jeannick CANTIN, Isabelle ISABELLON, Benoît LEDOUX, Didier GUILLAUME, Pierre-Yves DELAMARE, Sylvie BEILLARD, Gilles BARDIN, Marie-Luce DURAND, Nathalie MORON, Nathalie SECOUE, Laurence CAILLAUD, François BREE, Isabelle DEVAUX, Emmanuel BRAULT, Noël NERON, Nathalie LIEBAULT, Bruno PROD'HOMME, Géraldine LE COZ, Christophe CARDET, Gaëlle FAURE, Sylvie TAGOURDEAU, Patricia VILLARME
Nombre de votants : 64	
Secrétaire de séance : Fabrice BARDY	
Date de transmission au contrôle de légalité :	Dont excusé(s) ayant donné pouvoir : Sylvie PRISSET à Béatrice BERTRAND, Anatole MICHEAUD à Michel PATTEE, Sophie TUBIANA à Eric TOURON, Jean-Philippe RETIF à Jackie GOULET, Isabelle GRANDHOMME à Gilles ROUSSILLAT, Gérard POLICE à Marc BONNIN, Gilles BARDIN à Jackie GOULET, Nathalie MORON à Michel DELPHIN, Laurence CAILLAUD à Bruno CHEPTOU, François BREE à Eric POEHR, Noël NERON à Béatrice GUILLON, Nathalie LIEBAULT à Grégory PIERRE, Bruno PROD'HOMME à Loïc BIDAULT, Géraldine LE COZ à Arlette BOURDIER, Gaëlle FAURE à Marc-Antoine NERON, Sylvie TAGOURDEAU à Astrid LELIEVRE

REGLEMENT COMMUNAUTAIRE DES AIDES FINANCIERES AU LOGEMENT - PARC PRIVE – MODIFICATION REGIME DES AIDES AUX PROPRIETAIRES BAILLEURS

Le règlement communautaire des aides financières au logement constitue un outil de mise en œuvre de la politique de l'habitat. Il a pour objet de définir les principes régissant l'attribution des aides financières accordées par la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire. Conformément aux orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH), il permet notamment de soutenir les dispositifs opérationnels conduits par la collectivité et/ou ses partenaires.

La Communauté d'Agglomération s'est engagée en septembre 2015 dans le dispositif départemental « Anjou Cœur de Ville » en réponse à l'étalement urbain et à la nécessité de réorganiser les centres-urbains autour de leurs services, de leurs commerces, de leur fonction de centralité d'accueil et de maintien de la population habitante en vue d'en faire bénéficier les communes de son territoire.

Dans le cadre de ce dispositif et afin de soutenir et accompagner les propriétaires des centres-villes des communes concernées, des opérations programmées d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) d'une durée de 5 ans ont été mises en œuvre sur les communes de Montreuil-Bellay, Vivy et Fontevraud-l'Abbaye en 2020 et sur les communes d'Allonnes et de Longué-Jumelles et sur la Ville de Saumur (labellisée Action Cœur de Ville).

Les aides à destination des propriétaires bailleurs pour la création de logements conventionnés concourent à la réalisation de différents objectifs et actions du PLH adopté par la Communauté d'Agglomération en 2020 :

- Faire correspondre l'offre en location aux revenus très modestes des habitants du territoire ;
- Poursuivre la dynamique de production de logements à loyer maîtrisé ;
- Faciliter l'accessibilité financière et physique du logement social avec une attention particulière portée à la maîtrise des charges locatives ;
- Remettre les logements vacants sur le marché locatif ;
- Réhabiliter des logements privés dégradés.

La loi de Finances pour 2022 a modifié les règles applicables au conventionnement de travaux pour bénéficier des aides de l'ANAH. Le dispositif « Louer abordable », mis en place depuis 2014, est remplacé depuis mars dernier par le dispositif « Loc'avantage ».

Cette réforme réduit la durée du conventionnement de neuf à six ans, engagement nécessaire pour les bailleurs afin de bénéficier des aides de l'ANAH. Elle modifie également les barèmes de loyers applicables, jusqu'alors fixés localement, qui sont désormais déterminés au niveau national sans prise en compte des spécificités locales du marché de l'immobilier.

Enfin, du point de vue fiscal, le nouveau dispositif est moins attractif pour les propriétaires bailleurs pas ou peu imposables.

Ces modifications impactent fortement les secteurs d'OPAH-RU où le marché locatif est en tension et où, de fait, les loyers libres pratiqués sont nettement supérieurs aux loyers conventionnés.

Aussi il est proposé de modifier, dans le respect des engagements financiers souscrits pour ces programmes et dans la limite de l'enveloppe budgétaire votée, les aides financières en secteur opérationnel au bénéfice des projets locatifs conventionnés comme suit :

- a) Aide à la création de logement conventionné social et très social (propriétaires bailleurs) - aide n°04 :

Jusqu'ici plafonnée à 5 % du montant des travaux éligibles dans la limite de 2 000€ dans les secteurs opérationnels "Anjou / Action cœur de Ville", il est proposé de porter l'aide à 30 % du montant des travaux dans la limite de 4 000€ ;

- b) Prime Vacance à destination des propriétaires bailleurs éligibles ANAH – aide n°06 :

Cette prime est aujourd'hui ouverte aux propriétaires bailleurs faisant l'acquisition d'un bien immobilier de plus de 15 ans et vacant depuis plus de 2 ans pour lequel des travaux d'amélioration sont réalisés, sous condition de conventionnement.

Il est proposé de supprimer l'exigence d'acquisition et de l'ouvrir à l'ensemble des propriétaires bailleurs de biens vacants situés en périmètre opérationnel ;

- c) Aide aux travaux sur parties communes d'un immeuble en monopropriété - aide n°09 :

Aujourd'hui plafonnée à 10 % du montant des travaux pour une aide maximale de 500€ dans le cadre d'une liste limitative de travaux ; il est proposé de l'allouer pour toute catégorie de travaux réalisés sur les parties communes de l'immeuble ;

- d) Aide aux travaux sur parties communes d'un immeuble en copropriété - aide n°13 :

- Il est proposé d'ouvrir l'aide à l'ensemble des copropriétés immatriculées situées en secteur opérationnel et non plus seulement aux copropriétés immatriculées qualifiées de "fragiles" (fort taux d'impayés ou de graves difficultés administratives compromettant la conservation de l'immeuble),
- Initialement plafonnée à 10 % du montant des travaux pour une aide maximale de 500€ et il est proposé de porter l'aide à 30% de travaux plafonnée à 2 000€.

Par ailleurs, afin de faciliter la mise en œuvre des travaux encouragés dans un contexte aujourd'hui très contraint, il est proposé de supprimer l'obligation de fournir 2 devis pour les projets de travaux d'un montant supérieur à 5 000€ HT en secteur opérationnel.

Les autres dispositions du règlement communautaire des aides financières au logement (bénéficiaires, opérations éligibles, conditions d'attribution et d'évaluation) restent inchangées.

Vu l'article L. 5216-5 du Code Général des Collectivités Territoriales portant sur les compétences des communautés d'agglomération ;

Vu la loi n° 2004-809 relative aux libertés et responsabilités locales du 13 août 2004 ;

Vu la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022 ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation notamment le chapitre II du Titre III ;

Vu le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire adopté en juin 2020 ;

Vu le règlement des aides financières au logement adopté par délibération communautaire du 26 mars 2009, modifié le 26 mars 2015, le 29 mars 2018, le 16 mai 2019, le 17 octobre 2019, le 2 février 2021, le 25 novembre 2021 et le 31 mars 2022.

Considérant l'intérêt communautaire défini en matière d'équilibre social de l'habitat pour la gestion d'OPAH et le suivi d'opérations en faveur de l'amélioration du patrimoine bâti et de valorisation des cœurs de ville ;

Considérant les difficultés rencontrées pour promouvoir du dispositif de conventionnement du parc privé dont les règles ont été modifiées par la réforme « Loc'Avantages » en 2022 ;

Considérant l'intérêt de modifier le règlement communautaire d'attribution des aides financières au logement, pour permettre de renforcer l'attractivité du dispositif de conventionnement en contrepartie des aides financières versées par l'ANAH aux propriétaires bailleurs ;

Considérant les difficultés rencontrées par les propriétaires à fournir plusieurs devis pour une même nature de travaux à l'appui de leur demande de subvention ;

Considérant l'intérêt de modifier le règlement communautaire d'attribution des aides financières afin de supprimer l'obligation de fournir deux devis à l'appui de toute demande de subvention pour les projets de travaux d'un montant supérieur à 5 000€ HT en secteur opérationnel ;

Vu l'avis favorable de la commission « aménagement du territoire et habitat » du 7 juin 2022 approuvant les propositions de modification du règlement communautaire des aides financières au logement – Parc privé en secteur opérationnel.

Aussi,

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré décide :


- D'ADOPTER les modifications du règlement communautaire d'attribution des aides financières au logement en secteur opérationnel de type OPAH-RU, à destination des propriétaires comme suit :
 - a) Aide à la création de logement conventionné social et très social (propriétaires bailleurs) en secteur opérationnel "Anjou / Action Cœur de Ville" portée à 30 % du montant des travaux, plafonnée à 4 000€ ;
 - b) Prime « Vacance » à destination des propriétaires bailleurs ouverte de l'ensemble des propriétaires bailleurs de biens vacants en périmètre opérationnel sans condition d'acquisition du bien au moment de l'opération ;
 - c) Aide aux travaux sur parties communes d'un immeuble en mono-propriété sans exhaustivité des travaux éligibles ;
 - d) Aide aux travaux sur parties communes d'un immeuble en copropriété immatriculée en secteur opérationnel sans qu'il soit nécessaire que ladite copropriété soit déclarée "fragile", désormais portée à 30 % du montant des travaux et plafonnée à 4 000€
 - e) Règles générales du règlement des aides communautaires : suppression de l'obligation de fournir deux devis à l'appui des dossiers de demande de subvention pour les projets de travaux d'un montant supérieur à 5 000€ HT en secteur opérationnel.

Le projet de règlement modifié est annexé à la présente délibération.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

Résultat des votes : Pour : 64 – Contre : 0 - Abstention : 0

Le Président de la Communauté d'Agglomération
Saumur Val de Loire,
Maire de la Ville de Saumur



Jackie GOULET

En vertu de l'article R. 421-1 du Code de Justice Administrative « la juridiction ne peut être saisie que par voie de recours formé contre une décision, et ce, dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication ou de la publication de la décision attaquée. Lorsque la requête tend au paiement d'une somme d'argent, elle n'est recevable qu'après l'intervention de la décision prise par l'administration sur une demande préalablement formée devant elle »