

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 5 OCTOBRE 2023

Le Conseil Municipal de la VILLE DE DENAIN s'est réuni au lieu habituel de ses séances, à dix-huit heures, sur la convocation et sous la Présidence de Madame Anne-Lise DUFOUR-TONINI, Maire.

Date de Convocation : 29 Septembre 2023

Nombre de Conseillers en exercice : 33 Présents : 24

Etaient présents : MM. DUFOUR-TONINI, LEMOINE, CHERRIER, MOHAMED, RYSPERT, DERGHAL, CRASNAULT, THUROTTE, BIREMBAUT, DUPONT, ATTEN, THOMAS, CARTA, CYBURSKI, DUCHEMIN, ANDRZEJCZAK, CARPENTIER-BORTOLOTTI, BOUCHEZ, AMOURI, SANCHEZ, DANDOIS, HOCHART, GAJDA, BOUTON.

Ont donné pouvoir : Monsieur AUDIN (*pouvoir à Monsieur DERGHAL*), Madame MIRASOLA (*pouvoir à Madame THUROTTE*), Monsieur DERUELLE (*pouvoir à Monsieur ANDRZEJCZAK*), Madame DENIS (*pouvoir à Madame THOMAS*), Monsieur BELLEGUEULE (*pouvoir à Monsieur DUCHEMIN*).

Absents excusés : MM. TONNEAU, FEDDAL.

Absents : MM. BRAILLY, VANDENDOOREN.

SECRETAIRE DE SEANCE : Monsieur SANCHEZ.

DELIBERATION N° 20 : OPÉRATION PROGRAMMÉE POUR L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT ET RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH-RU) « NOUVEAU DENAIN ». Aides municipales à l'amélioration du parc privé dégradé.
Décision d'attribution de subvention.

EXPOSE DU RAPPORTEUR

Dans le cadre du NPNRU, La ville de Denain est cosignataire – en partenariat avec la Porte du Hainaut et l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) – d'une convention pour la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) dénommée « Nouveau Denain ».

En accompagnement, la délibération n° 9/2 du 26 Septembre 2019 du Conseil Municipal a décidé la mise en place d'aides municipales, à savoir :

- une aide à l'implantation sur le centre-ville,
- une prime sortie de vacance,
- une prime au regroupement de logements,
- une aide au ravalement de façade.

Les objectifs de cette nouvelle politique sont :

- de favoriser l'arrivée de nouveaux habitants pour générer une dynamique de peuplement,
- de favoriser la mixité sociale par un rééquilibrage du parc de logements entre locatif et accession,
- de répondre aux ambitions de développement et de diversification de l'offre de logements conformément au PLH approuvé le 11 décembre 2017,

.../...

- de soutenir les efforts de développement des zones fléchées en rénovation urbaine,
- de soutenir l'investissement privé sur la commune et générer des opérations réhabilitation de qualité,
- d'accompagner les ménages dans leurs parcours résidentiels.

Les conditions d'attributions sont les suivantes :

Aide à l'implantation sur le centre-ville			
Objectifs	Favoriser l'installation de ménages propriétaires occupants sur le centre-ville de Denain		
Modalités	- Apport d'aides financières aux propriétaires qui acquièrent un logement dans l'ancien. Il s'agit d'une subvention de 10% du montant HT de travaux d'amélioration du logement (<i>avec un plafond de travaux subventionnables de 20 000€ HT</i>). Au sein du périmètre OPAH-RU l'aide sera majorée et portée à 20% - Aide cumulable avec les autres aides municipales - Aide cumulable avec les aides de l'ANAH		
Cible	Coût moyen de travaux	Taux de subvention	Enveloppe allouée
80 logts en OPAH	20 000 €	20%	320 000 €
20 logts hors OPAH	20 000 €	10%	40 000 €
Conditions d'attributions	- Logement situé au sein du périmètre d'OPAH-RU (<i>aide majorée</i>) - logement situé hors périmètre d'OPAH RU (<i>aide de base</i>) - Versement de l'aide directement au propriétaire - Eligibilité de l'ensemble des ménages non imposables à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (<i>ISFI</i>), quel que soit leurs parcours résidentiels du passé - Eligibilité de tous projets d'accession à la propriété dans une construction existante du parc ancien avec travaux de réhabilitation quel que soit la nature et la surface du logement devant par nature respecter les réglementations en vigueur (<i>PLUi, RT 2012, etc.</i>) - Eligibilité des projets pour habiter dans le logement, en tant que propriétaire et à titre de résidence principale pendant au moins 5 ans - Décision d'attribution prise en amont du projet sur la base du dépôt d'une déclaration de travaux et d'un dossier présentant les travaux envisagés (<i>Plan, devis, ...</i>) - Versement de la subvention à l'achèvement des travaux sur la base des factures acquittées et d'une déclaration attestant la conformité des travaux.		

Prime sortie de vacance		
Objectifs	Favoriser la résorption de la vacance sur la commune	
Modalités	- Apport d'aides financières aux propriétaires qui occupent ou qui remettent en location un logement vacant depuis plus de 5 ans. Il s'agit d'une prime forfaitaire de 1 000 €. Dans le périmètre de l'OPAH, cette aide viendra se cumuler à parité avec une aide de la CAPH. - Aide cumulable avec les autres aides municipales - Aide cumulable avec les aides de l'ANAH	
Cible	Prime forfaitaire	Enveloppe allouée
40 logts en OPAH	1 000 €	40 000 €
7 Logts hors OPAH	1 000 €	7 000 €
Conditions d'attributions	- Logement situé au sein du périmètre d'OPAH-RU - Versement de l'aide directement au propriétaire - Décision d'attribution prise en amont du projet après visite du logement et examen du projet (<i>en cas de travaux</i>) - Le logement en sortie doit être décent	
	- Versement de la subvention réalisé à l'appel de fond du notaire, à la signature d'un bail de location et/ou à l'achèvement des travaux sur la base d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux - Pour les projets de mise en location : le logement doit faire l'objet d'un conventionnement ANAH - Pour les propriétaires occupants : éligibilité de l'ensemble des ménages non imposables à l'impôt sur la Fortune Immobilière (ISFI), quel que soit leurs parcours résidentiel passé ; éligibilité des projets pour habiter dans le logement, en tant que propriétaire et à titre de résidence principale pendant au moins 5 ans	

Prime au regroupement de logements	
Objectif	Accompagner les projets de regroupement de logement
Modalités	- Apport d'aides financières aux propriétaires qui effectuent des travaux de regroupement de logements (une prime par opération, soit une prime par logement en sortie). Il s'agit d'une prime forfaitaire de 2 500 € à parité CAPH et Ville de Denain. - Aide cumulable avec les autres aides municipales - Aide cumulable avec les aides de l'ANAH

Cible	Prime forfaitaire	Enveloppe allouée
10 logements	2 500 €	25 000 €
Conditions d'attributions	- Logement situé au sein du périmètre d'OPAH-RU - Versement de l'aide directement au propriétaire - Décision d'attribution prise en amont du projet après visite du logement et examen du projet de travaux - Le logement en sortie doit être décent - Versement de la subvention réalisé à l'achèvement des travaux après visite du logement, sur la base des factures acquittées et d'une déclaration attestant la conformité des travaux - Pour les projets de mise en location : le logement doit faire l'objet d'un conventionnement ANAH - Pour les propriétaires occupants : éligibilité de l'ensemble des ménages non imposables à l'impôt sur la Fortune Immobilière (ISFI), quel que soit leurs parcours résidentiels passé ; éligibilité des projets pour habiter dans le logement, en tant que propriétaire et à titre de résidence principale pendant au moins 5 ans	

Aide au ravalement de façade			
Objectifs	- Requalifier le bâti et transformer l'image du centre-ville de Denain - Redonner cohérence et lisibilité aux axes structurants du centre-ville de Denain - Accompagner les opérations d'aménagement au sein du centre-ville (<i>rénovation urbaine, requalification des espaces publics</i>)		
Modalités	- Apport d'aides financières aux propriétaires qui effectuent des travaux de ravalement de façade : 15% du montant hors taxe des travaux (<i>plafond de travaux 20 000 € HT</i>) à parité CAPH et Ville de Denain (<i>30% au total</i>). - Aide cumulaire avec les autres aides municipales - Aide cumulaire avec les aides de l'ANAH		
Cible	Coût moyen de travaux	Taux de subvention	Enveloppe allouée
44 façades	12 000 €	15 %	79 200 €
Conditions d'attributions	- Logement situé au sein du périmètre d'OPAH-RU et adressés sur les rues suivantes : . rue Jules Mousseron . rue Lazare Bernard . rue Desandrouins . rue Maréchal Leclerc . rue Joseph Duysburg . rue De Villars		

- Versement de l'aide directement au propriétaire
- Eligibilité de l'ensemble des ménages non imposables à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (ISFI).
- Sont financés des projets de restauration globaux pouvant intégrer selon les cas la restauration d'éléments décoratifs, le remplacement de parties manquantes ou défailtantes, la suppression de certains réseaux en façade...
- Sur la section de la rue de Villars comprise entre l'église et le théâtre, les travaux de transformation de façade induits par la transformation de commerces en logements peuvent être compris dans le programme de travaux subventionnables.
- L'obtention des subventions est conditionnée au suivi des préconisations. Tout élément faisant l'objet de travaux devra répondre aux préconisations de l'opérateur d'OPAH-RU et de la commission d'attribution des aides.
- Dans les périmètres de protection de Monuments Historiques, l'avis de l'ABF a valeur de prescription et non de simple recommandation même si l'immeuble est hors champ de visibilité.
- Décision d'attribution prise en amont du projet après examen du projet de travaux sur la base du dépôt de dossier de déclaration préalable et d'un dossier de présentation du projet (*Plan, devis, ...*)
- Versement de la subvention réalisé à l'achèvement des travaux sur la base d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

Aussi, six nouveaux dossiers remplissent les conditions pré-cités pour la prime sortie de vacance et un dossier d'aide à l'implantation hors périmètre OPAH-RU.

1/ Prime vacance Monsieur MALADRY :

Il s'agit du projet de Monsieur MALADRY, réalisant des travaux au 34 rue du Maréchal Leclerc. Le projet consiste en la rénovation complète du logement vacant depuis plus de 5 ans

Monsieur MALADRY ne dépasse pas les plafonds de ressources de l'ANAH et peuvent donc prétendre aux autres subventions mobilisables dans le cadre de l'OPAH-RU.

Le montant total des travaux est de 106 893.89 euros TTC.

Il est précisé qu'il s'agit d'une prime forfaitaire de 1 000 €. Dans le périmètre de l'OPAH, cette aide viendra se cumuler à parité avec une aide de la CAPH.

Le plan de financement est le suivant :

Coût total des travaux	98 647.81 € HT 106 893.89 € TTC
Subventions ANAH + CAPH	53 302 €
Subventions CAPH prime Vacance	1 000 €
Subventions VILLE prime Vacance	1 000 €
Subvention région	2 500 €
Subvention Action Logement Cœur de Ville	29 200 €
Total des subventions	87 002 €
Reste à charge	19 891.89 €

2/ Prime vacance SCI CHEMIN DES DAMES :

Il s'agit du projet de la SCI CHEMIN DES DAMES, réalisant des travaux au 12 et 14 rue Lazare Bernard. Le projet consiste à la rénovation complète de 2 logements très dégradés dont 1 vacant depuis plus de 5 ans.

Le montant total des travaux est de 116 536.88 euros TTC.

Il est précisé qu'il s'agit d'une prime forfaitaire de 1 000 €. Dans le périmètre de l'OPAH, cette aide viendra se cumuler à parité avec une aide de la CAPH.

Le plan de financement est le suivant :

Coût total des travaux	107 398 € HT 116 536.88 € TTC
Subventions ANAH + ASE + CAPH	70 192 €
Subventions CAPH prime Vacance	1 000 €
Subventions VILLE prime Vacance	1 000 €
Subvention région	9 000 €
Subvention Action Logement Cœur de Ville	21 480 €
Total des subventions	102 672 €
Reste à charge	13 864.88 €

3/ Prime vacance Madame LICATA :

Il s'agit du projet de Madame LICATA réalisant des travaux au 59 rue de la Pyramide. Le projet consiste en la rénovation du logement vacant depuis plus de 5 ans.

Le montant total des travaux est de 127 089.36 euros TTC.

Il est précisé qu'il s'agit d'une prime forfaitaire de 1 000 €. Dans le périmètre de l'OPAH, cette aide viendra se cumuler à parité avec une aide de la CAPH.

Le plan de financement est le suivant :

Coût total des travaux	117 007.73 € HT 127 089.36 € TTC
Subventions ANAH + CAPH	53 758 €
Subventions CAPH prime Vacance	1 000 €
Subventions VILLE prime Vacance	1 000 €
Subvention région	2 500 €
Subvention Action Logement Cœur de Ville	32 000 €
Total des subventions	90 258 €
Reste à charge	36 831.36 €

4/ Prime vacance Monsieur LEPORT :

Projet de Monsieur LEPORT, réalisant des travaux au 8 rue Lazare Bernard. Le projet consiste à un ravalement de façade et à la rénovation d'un logement vacant depuis plus de 5 ans.

Le montant total des travaux est de 137 734.31 euros TTC.

Il est précisé qu'il s'agit d'une prime forfaitaire de 1 000 €. Dans le périmètre de l'OPAH, cette aide viendra se cumuler à parité avec une aide de la CAPH.

La prime façade a déjà été délibérée au conseil municipal de juin 2023.

Le plan de financement est le suivant :

Coût total des travaux	125 213.01 € HT 137 734.31 € TTC
Subventions ANAH + CAPH	52 899 €
Subventions CAPH prime Vacance	1 000 €
Subventions VILLE prime Vacance	1 000 €
Subvention région	2 000 €
Subvention VILLE prime Façade	1 326 €
Subvention CAPH prime Façade	3 093 €
Total des subventions	61 318 €
Reste à charge	76 416.31 €

5/ Prime Vacance SCI ATHIMMO :

Il s'agit du projet de la société SCI ATHIMMO réalisant des travaux au 15 rue Henri Barbusse. Le projet consiste en la rénovation du logement vacant depuis plus de 5 ans.

Le montant total des travaux est de 135 304.63 euros TTC.

Il est précisé qu'il s'agit d'une prime forfaitaire de 1 000 €. Dans le périmètre de l'OPAH, cette aide viendra se cumuler à parité avec une aide de la CAPH.

Le plan de financement est le suivant :

Coût total des travaux	124 358.50 € HT 135 304.63 € TTC
Subventions ANAH + CAPH	52 660 €
Subventions CAPH prime Vacance	1 000 €
Subventions VILLE prime Vacance	1 000 €
Subvention Action Logement Cœur de Ville	30 000 €
Total des subventions	84 660 €
Reste à charge	50 644.63 €

6/ Prime Vacance Monsieur ARJDAL :

Projet de Monsieur ARJDAL, réalisant des travaux au 3 rue du Maréchal Leclerc. Le projet consiste en un ravalement de façade et à la rénovation d'un logement vacant depuis plus de 5 ans.

Le montant total des travaux est de 249 663.99 euros TTC.

Il s'agit d'une prime forfaitaire de 1 000 €. Dans le périmètre de l'OPAH, cette aide viendra se cumuler à parité avec une aide de la CAPH.

La prime façade a déjà été délibérée en Conseil Municipal le 06 juillet 2021.

Le plan de financement est le suivant :

Coût total des travaux	229 021.20 € HT 249 663.99 € TTC
Subventions ANAH + CAPH + ASE	113 815 €
Subventions CAPH prime Vacance	1 000 €
Subventions VILLE prime Vacance	1 000 €
Subvention région	15 500 €
Subvention VILLE prime Façade	3 000 €
Subvention CAPH prime Façade	7 000 €
Subvention Action Logement Cœur de Ville	30 257 €
Total des subventions	169 572 €
Reste à charge	80 091.99 €

7/ Prime Implantation Monsieur ZEGADI :

Projet de Monsieur ZEGADI réalisant des travaux au 67 boulevard Caraman.

Le montant total des travaux est de 36 757.81 euros TTC.

Il est précisé que le logement est situé hors périmètre OPAH-RU, l'aide est donc plafonnée à 10% du montant des travaux d'amélioration.

Le plan de financement est le suivant :

Coût total des travaux	34 502 € HT 36 757.81 € TTC
Subventions ANAH + CAPH + ASE	21 000 €
Sortie de passoire thermiques	1 500 €
Subvention région	3 000 €
Subvention VMC	500 €

Subvention NEHS	6 400 €
Subvention implantation VILLE	2 000 €
Total des subventions	34 400 €
Reste à charge	2 357.81 €

Il est donc proposé au Conseil Municipal, après avis de la commission Renouvellement et Développement Urbain :

- **DE DÉCIDER** d'attribuer la subvention de **1 000 €** à Monsieur MALADRY pour la sortie de vacance au 34 rue du Maréchal Leclerc.
- **DE DÉCIDER** d'attribuer la subvention de **1 000 €** à SCI CHEMINS DES DAMES pour la sortie de vacance au 12 et 14 rue Lazare Bernard.
- **DE DÉCIDER** d'attribuer la subvention de **1 000 €** à Madame LICATA pour la sortie de vacance au 59 rue de la Pyramide.
- **DE DÉCIDER** d'attribuer la subvention de **1 000 €** à Monsieur LEPORT pour la sortie de vacance au 8 rue Lazare Bernard.
- **DE DÉCIDER** d'attribuer la subvention de **1 000 €** à SCI ATHIMMO pour la sortie de vacance au 29 rue Maréchal Leclerc.
- **DE DÉCIDER** d'attribuer la subvention de **1 000 €** à Monsieur ARJDAL pour la sortie de vacance au 3 rue du Maréchal Leclerc.
- **DE DÉCIDER** d'attribuer la subvention de **2 000 €** à Monsieur ZEGADI pour les travaux réalisés au 67 boulevard Caraman.
- **D'ENGAGER** les sommes nécessaires à l'attribution de ces subventions, conformément à l'autorisation d'engagement prévue à cet effet, sur la ligne 6745-820.
- **DE SIGNER** tous documents nécessaires aux décisions d'attribution de ces subventions.
- **DE VERSER** ces subventions à l'achèvement des travaux, déclaration qui sera à transmettre par les propriétaires.

L'Assemblée est invitée à se prononcer.

DECISION : ADOPTE A L'UNANIMITE.

Le Secrétaire de séance,

T. SANCHEZ.

Pour Extraits Conformés,

Le Maire

A.L. DUFOUR-TONINI.

Certifié exécutoire par le Maire, compte-tenu
 de la réception en Sous-Préfecture le.....
 et de la publication le.....