

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 13 DECEMBRE 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 :** 7 Décembre 2023

**Nombre de Conseillers en exercice :** 33 **Présents :** 29

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

**Ont donné pouvoir :** Monsieur AMOURI (*pouvoir à Monsieur BIREMBAUT*), Monsieur VANDENDOOREN (*pouvoir à Monsieur BRAILLY*).

**Absents excusés :** MM. TONNEAU, FEDDAL.

**SECRETAIRE DE SEANCE :** Monsieur HOCHART.

**DELIBERATION N° 21 : 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 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 :

<b>Aide à l'implantation sur le centre-ville</b>			
<b>Objectifs</b>	Favoriser l'installation de ménages propriétaires occupants sur le centre-ville de Denain.		
<b>Modalités</b>	- 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.		
<b>Cible</b>	<b>Coût moyen de travaux</b>	<b>Taux de subvention</b>	<b>Enveloppe allouée</b>
80 logts en OPAH	20 000 €	20%	320 000 €
20 logts hors OPAH	20 000 €	10%	40 000 €
<b>Conditions d'attributions</b>	- 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 (ISFI), 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>PLU, 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 (Plan, devis, ...). - Versement de la subvention à l'achèvement des travaux sur la base des factures acquittées et d'une déclaration attestant la conformité des travaux.		

<b>Prime sortie de vacance</b>		
<b>Objectifs</b>	Favoriser la résorption de la vacance sur la commune.	
<b>Modalités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Apport d'aides financières aux propriétaires qui occupent ou qui remettent en location un logement vacant depuis plus de 5 ans.</li> </ul> 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. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aide cumulable avec les autres aides municipales.</li> <li>- Aide cumulable avec les aides de l'ANAH.</li> </ul>	
<b>Cible</b>	<b>Prime forfaitaire</b>	<b>Enveloppe allouée</b>
40 logts en OPAH 7 Logts hors OPAH	1 000 € 1 000 €	40 000 € 7 000 €
<b>Conditions d'attributions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Logement situé au sein du périmètre d'OPAH-RU.</li> <li>- Versement de l'aide directement au propriétaire.</li> <li>- Décision d'attribution prise en amont du projet après visite du logement et examen du projet (<i>en cas de travaux</i>).</li> <li>- Le logement en sortie doit être décent.</li> <li>- Versement de la subvention réalisé à l'appel de fonds 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.</li> <li>- Pour les projets de mise en location: le logement doit faire l'objet d'un conventionnement ANAH.</li> <li>- Pour les propriétaires occupants : éligibilité de l'ensemble des ménages non imposables à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (<i>ISFI</i>), quel que soit leur 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.</li> </ul>	

<b>Prime au regroupement de logements</b>	
<b>Objectif</b>	Accompagner les projets de regroupement de logement.
<b>Modalités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Apport d'aides financières aux propriétaires qui effectuent des travaux de regroupement de logements (<i>une prime par opération, soit une prime par logement en sortie</i>). Il s'agit d'une prime forfaitaire de 2 500 € à parité CAPH et Ville de Denain.</li> <li>- Aide cumulable avec les autres aides municipales.</li> <li>- Aide cumulable avec les aides de l'ANAH.</li> </ul>

**DELIBERATION N° 21 DU 13 DECEMBRE 2023**

<b>Cible</b>	<b>Prime forfaitaire</b>	<b>Enveloppe allouée</b>	
10 logements	2 500 €	25 000 €	
<b>Conditions d'attributions</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Logement situé au sein du périmètre d'OPAH-RU.</li><li>- Versement de l'aide directement au propriétaire.</li><li>- Décision d'attribution prise en amont du projet après visite du logement et examen du projet de travaux.</li><li>- Le logement en sortie doit être décent.</li><li>- 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.</li><li>- Pour les projets de mise en location : le logement doit faire l'objet d'un conventionnement ANAH.</li><li>- 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.</li></ul>		

<b>Aide au ravalement de façade</b>			
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Requalifier le bâti et transformer l'image du centre-ville de Denain.</li><li>- Redonner cohérence et lisibilité aux axes structurants du centre-ville de Denain.</li><li>- Accompagner les opérations d'aménagement au sein du centre-ville (<i>rénovation urbaine, requalification des espaces publics</i>).</li></ul>		
<b>Modalités</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- 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>).</li><li>- Aide cumulable avec les autres aides municipales.</li><li>- Aide cumulable avec les aides de l'ANAH.</li></ul>		
<b>Cible</b>	<b>Coût moyen de travaux</b>	<b>Taux de subvention</b>	<b>Enveloppe allouée</b>
44 façades	12 000 €	15 %	79 200 €

.../...

<b>Conditions d'attributions</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Logement situé au sein du périmètre d'OPAH-RU et adressés sur les rues suivantes :<ul style="list-style-type: none"><li>. rue Jules Mousseron</li><li>. rue Lazare Bernard</li><li>. rue Desandrouins</li><li>. rue Maréchal Leclerc</li><li>. rue Joseph Duysburg</li><li>. rue De Villars</li></ul></li> <li>- Versement de l'aide directement au propriétaire.</li> <li>- Eligibilité de l'ensemble des ménages non imposables à l'impôt sur la Fortune Immobilière (<i>ISFI</i>).</li> <li>- Sont financés des projets de restauration globaux pouvant intégrer selon les cas la restauration d'éléments décoratifs, le remplacement de parties manquantes ou défectueuses, la suppression de certains réseaux en façade...</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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 (<i>Plan, devis, ...</i>)</li> <li>- Versement de la subvention réalisé à l'achèvement des travaux sur la base d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.</li></ul>
----------------------------------	---

**Aussi, un nouveau dossier remplit les conditions pré-citées pour la prime sortie de vacance.**

**1/ Prime vacance Madame BEGHENOU.**

Il s'agit du projet de Madame BEGHENOU, réalisant des travaux au 86 rue du Joseph Duysburgh. Le projet consiste à la rénovation complète du logement vacant depuis plus de 5 ans

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

Le montant total des travaux est de 130 398.16 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	119 547.36 € HT 130 398.16 € TTC
Subventions ANAH + CAPH	42 200 €
Subventions CAPH prime Vacance	1 000 €
Subventions VILLE prime Vacance	1 000 €
Subvention région	2 500 €
<b>Total des subventions</b>	<b>46 700 €</b>
<b>Reste à charge</b>	<b>83 698.16 €</b>

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 Madame BEGHENOU pour la sortie de vacance au 86 rue Joseph Duysburgh.

● **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,**

**J. HOCHART.**

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

Pour Extrait Conforme,

**Le Maire,**  
  
**A.L. TONINI.**  
(Word)