

Délibération DEL-B-2025-021

BUREAU COMMUNAUTAIRE

Extrait du Registre des Délibérations

MARDI 18 FEVRIER 2025

AU POLE ENVIRONNEMENT, RUE LAVOISIER A SAINT-PORCHAIRE (BRESSUIRE)

Le dix-huit février deux mille vingt-cinq, à 16h30, le Bureau Communautaire s'est réuni au Pôle Environnement, rue Lavoisier à Saint-Porchaire (BRESSUIRE), sous la présidence de Monsieur Pierre-Yves MAROLLEAU, Président.

Membres : 26 – Quorum : 14

Présents (23) : Pierre-Yves MAROLLEAU, Bruno BODIN, Cécile VRIGNAUD, Christine SOULARD, Jérôme BARON, Joël BARRAUD, Jean-Yves BILHEU, Serge BOUJU, Johnny BROSSEAU, Pierre BUREAU, Yves CHOUTEAU, Nicole COTILLON, Dany GRELLIER, André GUILLERMIC, Marie JARRY, Pascal LAGOGUEE, Emmanuelle MENARD, Jean Claude METAIS, Claire PAULIC, Gilles PETRAUD, Claude POUSIN, Dominique REGNIER, Anne-Marie REVEAU

Pouvoirs (1) : Sébastien GRELLIER pouvoir à Johnny BROSSEAU

Absents (3) : Sébastien GRELLIER, Thierry MAROLLEAU, François MARY

Date de convocation : 12-02-2025

Secrétaire de séance : André GUILLERMIC

HABITAT

Habitat privé – Suivi animation Opération de Restauration Immobilière à ARGENTONNAY : convention financière avec la commune dans le cadre du marché de suivi animation AggroRénov

Annexe : convention de participation financière opération de Restauration Immobilière Argentonay suivi animation année 2025

Vu les articles L. 313-4 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à « l'ORI » Opération de Restauration Immobilière ;

Vu l'article L.5211-10 du Code général des collectivités territoriales relatif au régime de délégation du Bureau ;

Vu la délibération DEL CC-2021-191 du Conseil communautaire en date du 9 novembre 2021 relative aux délégations de pouvoirs au Bureau et au Président ;

Vu la délibération DEL-CC-2021-151 du Conseil communautaire du 28 septembre 2021 portant sur la mise en œuvre d'un programme communautaire pour l'amélioration de l'habitat privé ;

Vu la délibération DEL-CC-2021-196 du Conseil communautaire du 9 novembre 2021 portant sur le suivi animation du programme d'amélioration de l'habitat privé du Bocage Bressuirais ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune d'Argentonay en date du 15 mars 2023 validant le lancement des démarches pour la mise en place d'une opération de restauration immobilière.

Vu la délibération DEL-BC-2024-048 du Bureau communautaire du 11 juin 2024 validant le lancement des démarches pour la mise en place d'une opération de restauration immobilière et plus précisément l'étape 1 portant sur les études préalables à l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique

ORI : définition

L'Opération de Restauration Immobilière est une opération d'aménagement foncier qui consiste « en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles lourdement dégradés. »

L'ORI prescrit donc des travaux de restauration qui conduisent à requalifier les logements dégradés, et pour l'essentiel, vacants, en les dotant des éléments de confort répondant aux normes d'habitabilité, aux besoins actuels mais aussi à valoriser la qualité patrimoniale des immeubles. L'ORI rend ces travaux obligatoires pour les immeubles concernés.

Dans le cas où les travaux de réhabilitation ne sont pas réalisés, une procédure d'expropriation peut être engagée. La commune se substitue alors au propriétaire pour réaliser ou faire réaliser les travaux de restauration.

Pour cela, l'ORI doit être déclarée d'utilité publique.

Les étapes d'une ORI :

- Étude de faisabilité ;
- Constitution du dossier d'enquête préalable à la DUP ;
- Enquête publique ;
- Arrêté préfectoral de DUP déclaration d'utilité publique (pris pour une durée de 5 ans) ;
- Suivi-animation de l'ORI sur 5 ans

Appui à la mise en place et à l'animation d'une ORI dans le cadre du programme AggloRénov

Dans le cadre du marché n°2021-05-AOO relatif à la « mission de suivi animation du Programme d'Amélioration de l'Habitat Privé (programme AggloRénov) », il est possible d'ajouter des missions complémentaires telles que la définition et la mise en œuvre d'Opérations de Restauration Immobilière (ORI), pour le compte des communes.

Afin de mener à bien ces différentes étapes, la commune peut être accompagnée par le prestataire retenu dans le cadre du marché de suivi animation du programme AggloRénov. Le lot 2 de ce marché a été conclu avec le prestataire URBANIS sous la forme d'un accord-cadre à bons de commande pour un montant maximum de 300 000 € HT soit 360 000 € TTC.

Si la Communauté d'agglomération reste maître d'ouvrage du suivi animation par le marché conclu et se charge de solliciter les différentes subventions potentielles, le reste à financer est pris en charge par la commune sous la forme d'une convention financière.

Dans le cadre de l'OPAH RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, Renouvellement Urbain), des financements Anah (Agence nationale de l'habitat) peuvent être mobilisés à hauteur de 50% aux différentes étapes de l'ORI, jusqu'au terme de l'OPAH RU soit novembre 2026.

Le projet d'ORI sur la commune d'Argentonnay

Dans la suite de l'étude de faisabilité de renouvellement urbain réalisée sur la commune d'Argentonnay de septembre 2022 à février 2023 dans le cadre du programme AggloRénov, un certain nombre de logements privés très dégradés en cœur de bourg ont été repérés, l'outil Opération de Restauration Immobilière (ORI) a été proposé.

La réhabilitation de l'habitat privé et la valorisation du patrimoine bâti étant 2 axes forts de la stratégie de revitalisation de la commune d'Argentonnay pour le centre-bourg d'Argenton-Les-Vallées, le conseil municipal a approuvé le lancement des démarches visant à mettre en place une ORI.

Etudes préalables jusqu'à l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique

En 2024, une première étape a été réalisée et portait sur l'accompagnement de la commune à la réalisation des études préalables jusqu'à l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique (mission dans le cadre du lot 2 du marché de suivi animation du programme AggloRénov).

Le dossier d'enquête préalable à la DUP a été approuvé par le conseil municipal d'Argentonnay en avril 2024.

L'enquête publique s'est tenue du lundi 9 septembre au vendredi 27 septembre 2024 ; le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable.

L'arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique du premier programme de travaux portant sur six ensembles immobiliers dans le cadre de l'ORI du centre ancien d'Argentonnay a été pris le 22 octobre 2024.

Suivi animation de l'ORI mise en place à compter de 2025

Il s'agit maintenant d'enclencher la phase de suivi animation de cette ORI qui se décompose de la manière suivante :

- 1- Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) :
 - o Animation des propriétaires
 - o Mission de conseil auprès de la commune
 - o Animation des comités de suivi de l'ORI
- 2- Option 1 : enquête parcellaire 1 à 3 immeubles
- 3- Option 2 : accompagnement expropriation 1 immeuble

La commune va ainsi être accompagnée par le prestataire AggloRénov dans le cadre de la mise en œuvre du lot 2 du marché de suivi animation AggloRénov (prestataire : Urbanis).

Pour la première année de suivi animation (année 2025), la répartition financière est la suivante :

ASSISTANCE A MAÎTRISE D'OUVRAGE	
Entité	Montant
Commune d'Argentonnay	12 180 €
ANAH (50 % du montant HT)	8 700 €
TOTAL HT	17 400 €
TOTAL TTC	20 880 €

OPTION 1 : ENQUÊTE PARCELLAIRE 1 À 3 IMMEUBLES (option activée si besoin)	
Entité	Montant
Commune d'Argentonay	5 040 €
ANAH (50 % du montant HT)	3 600 €
TOTAL HT	7 200 €
TOTAL TTC	8 640 €

OPTION 2 : ACCOMPAGNEMENT EXPROPRIATION 1 IMMEUBLE (option activée si besoin)	
Entité	Montant
Commune d'Argentonay	2 520 €
ANAH (50 % du montant HT)	1 800 €
TOTAL HT	3 600 €
TOTAL TTC	4 320 €

Il est bien précisé que la procédure ORI est portée par la Commune et qu'à terme, si expropriation des immeubles il y a, elle sera au bénéfice de la Commune.

Le bureau communautaire est invité à :

- **valider le lancement de la mission complémentaire suivi animation Opération de restauration immobilière dans le cadre du marché de suivi animation du programme AggloRénov ;**
- **approuver la participation financière à solliciter auprès de la commune concernée pour le financement du reste-à-charge dont les modalités sont portées par la convention de participation financière (cf projet en annexe) ;**
- **solliciter des financements auprès de l'Etat et l'Anah dans le cadre de la mise en œuvre de l'OPAH RU et de l'OPAH du Bocage Bressuirais ;**
- **autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de cette délibération.**

Après en avoir délibéré,

Le bureau adopte à l'unanimité cette délibération.

Pour extrait conforme,
Le Président de la Communauté
d'Agglomération du Bocage Bressuirais,
Pierre-Yves MAROLLEAU,

Transmis en préfecture le **20 FEV. 2025**

Notifié ou publié le **20 FEV. 2025**

Le Président,

-certifie sous sa responsabilité le caractère
exécutoire de cet acte

-informe que le présent acte peut faire l'objet
d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal
Administratif dans un délai de deux mois
à compter de la présente notification/ou publication.



CONVENTION DE PARTICIPATION FINANCIERE

Opération de Restauration Immobilière à Argentonnay
Suivi-animation – année 1

La Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais (ci-après la CA2B), représentée par son Vice-Président, Jérôme BARON, et dont le siège est situé 27, boulevard du Colonel Aubry 79300 Bressuire,

D'une part,

ET

La Commune d'Argentonnay (ci-après la commune), représentée par son Maire, Madame Armelle Cassin, autorisée par délibération du Conseil Municipal du ..., n°..., et dont le siège est situé 11, place Léopold Bergeon 79150 Argentonnay,

D'autre part,

VU le Code de l'urbanisme, notamment les articles L313-4 à L313-4-4 et R*313-23 à R313-29 relatifs à la Restauration immobilière ;

VU l'article L5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales relatif au régime de délégation du Bureau ;

VU la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération n°DEL-CC-2020-148 en date du 15/09/2020 par laquelle le conseil communautaire a délégué au bureau de prendre toute décision relative aux « conventions de partenariat et les financements correspondants » ;

VU l'arrêté n°A-2021-51 du 28 juin 2021 portant délégation de fonction et de signature à Monsieur Jérôme BARON, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais pour traiter des affaires relatives au logement et à l'habitat ;

VU la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération n° DEL-CC-2021-151 en date du 28 septembre 2021 portant sur la mise en œuvre d'un programme communautaire pour l'amélioration de l'habitat privé ;

VU le marché n°2021-05-AOO relatif à la « mission de suivi animation du Programme d'Amélioration de l'Habitat Privé » et notamment le lot 2 portant sur les projets de requalification et de renouvellement urbain ;

VU la délibération du conseil municipal d'Argentonnay n° 2023-03-03 en date du 15 mars 2023 approuvant le lancement des démarches pour la mise en place d'une Opération de Restauration Immobilière ;

VU la délibération de la commune n° ... en date du ... approuvant la présente convention ;

VU la délibération du bureau communautaire n°... en date du ... autorisant la présente convention ;

Préambule

Dans le cadre de la mise en œuvre du programme intercommunal d'amélioration de l'habitat AggloRénov, l'Agglomération du Bocage Bressuirais propose aux communes d'être accompagnées dans des projets de requalification et de renouvellement urbain.

Notamment, le lot n°2 du marché relatif à la mission de suivi-animation du programme AggloRénov permet d'ajouter des missions complémentaires telles que la définition et la mise en œuvre d'Opérations de Restauration Immobilière, pour le compte des communes.

L'opérateur URBANIS a ainsi été sollicité pour accompagner la commune d'Argentonnay dans la mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI).

En effet, à la suite de l'étude de renouvellement urbain menée sur l'îlot du Prieuré entre octobre 2022 et janvier 2023, et face au constat de dégradation du parc privé de logements dans le cœur de bourg, il a été proposé à la commune la mise en place d'une ORI. En mars 2023, le conseil municipal d'Argentonnay a validé le lancement de cette démarche.

Définition de l'outil ORI :

L'ORI est une opération d'aménagement foncier définie à l'article L 313-4 du Code de l'Urbanisme comme consistant « en des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. »

Lorsque l'ORI n'est pas prévue par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur approuvé, elle doit être déclarée d'utilité publique (DUP).

L'ORI entraîne donc, sur une liste définie d'immeubles (sélectionnés au regard de plusieurs critères, notamment leur état de dégradation, leur emplacement stratégique dans le cœur de bourg et/ou leur caractère vacant et/ou leur valeur patrimoniale), l'obligation pour les propriétaires de réaliser des travaux visant à requalifier les logements dégradés pour répondre aux normes d'habitabilité mais aussi valoriser la qualité patrimoniale des immeubles.

À défaut de réaliser les travaux, les propriétaires peuvent mettre leur bien en vente, auquel cas l'obligation de travaux sera reportée sur l'acquéreur. En dernier recours, l'ORI permet d'aller jusqu'à l'expropriation au bénéfice de la collectivité.

Les étapes de l'ORI :

- étude de faisabilité ;
- constitution du dossier d'enquête préalable à la DUP ;
- enquête publique ;
- arrêté préfectoral de DUP (pris pour une durée de 5 ans) ;
- suivi-animation de l'ORI.

Pour Argentonnay, le dossier d'enquête préalable à la DUP a été approuvé par le conseil municipal en avril 2024. L'enquête publique s'est tenue du lundi 9 septembre au vendredi 27 septembre 2024 ; le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable. L'arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique du premier programme de travaux portant sur six ensembles immobiliers dans le cadre de l'ORI du centre ancien d'Argentonnay a été pris le 22 octobre 2024. La commune va ensuite être accompagnée par URBANIS dans la phase de suivi-animation de l'ORI.

ARTICLE 1 – OBJET

La présente convention a pour objet de préciser les modalités de financement de cet accompagnement et notamment la prise en charge du reste à financer par la commune, subventions déduites, pour la première année du suivi-animation de l'ORI.

L'Agglomération se charge de faire les demandes de subventions et de missionner URBANIS dans le cadre du lot 2 du marché précédemment cité pour accompagner la commune dans la première année du suivi-animation de l'ORI.

1 - Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) :

- Animation des propriétaires
- Mission de conseil auprès de la commune
- Animation des comités de suivi de l'ORI

2 - Option 1 : enquête parcellaire 1 à 3 immeubles

3 - Option 2 : accompagnement expropriation 1 immeuble

ARTICLE 2 – REPARTITION DE LA PARTICIPATION

Il est précisé que dans le cadre de l'OPAH-RU, des financements ANAH peuvent être mobilisés à hauteur de 50 % aux différentes étapes de l'ORI, jusqu'au terme de l'OPAH-RU.

La répartition des dépenses est la suivante :

ASSISTANCE A MAÎTRISE D'OUVRAGE	
Entité	Montant
Commune d'Argentonay	12 180 €
ANAH (50 % du montant HT)	8 700 €
TOTAL HT	17 400 €
TOTAL TTC	20 880 €

OPTION 1 : ENQUÊTE PARCELLAIRE 1 À 3 IMMEUBLES	
Entité	Montant
Commune d'Argentonay	5 040 €
ANAH (50 % du montant HT)	3 600 €
TOTAL HT	7 200 €
TOTAL TTC	8 640 €

OPTION 2 : ACCOMPAGNEMENT EXPROPRIATION 1 IMMEUBLE	
Entité	Montant
Commune d'Argentonay	2 520 €
ANAH (50 % du montant HT)	1 800 €
TOTAL HT	3 600 €
TOTAL TTC	4 320 €

ARTICLE 3 - CONDITIONS DE VERSEMENT DES SOMMES DUES ET DOMICILIATION BANCAIRE DU CREANCIER

La part communale sera réglée en totalité par la commune à la Communauté d'Agglomération à la signature de chacun des bons de commande enclenchant le démarrage de chaque mission : 1/AMO, 2/option 1, 3/option 2.

La Communauté d'Agglomération se charge de solliciter l'ANAH (ou autre financeur potentiel) pour la demande puis le versement des subventions précisées ci-dessus.

ARTICLE 4 - DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue à compter de sa date de signature par l'ensemble des parties et prendra fin automatiquement dès lors que le remboursement par la Commune aura été effectué, sans quelque formalité que ce soit.

ARTICLE 5 - MODIFICATION ET FIN ANTICIPEE DE LA CONVENTION

Toute modification à intervenir concernant les dispositions de la présente convention fera l'objet d'un avenant. Les parties à la convention pourront d'un commun accord mettre fin par anticipation à la présente convention.

ARTICLE 6- LITIGES

En cas de litige, il est expressément stipulé que le tribunal administratif de Poitiers sera seul compétent pour tous les différends que pourrait soulever l'application de la présente convention.

Préalablement à toute procédure judiciaire, une conciliation amiable devra être engagée par les deux parties.

Fait à Bressuire, le

Pour la Communauté d'Agglomération
du Bocage Bressuirais
Le Vice-Président,
Jérôme BARON

Pour la commune d'Argentonny,
Le Maire,
Armelle CASSIN