

# PAYS DU NEUBOURG COMMUNAUTE DE COMMUNES

## BUREAU COMMUNAUTAIRE du 03 mars 2025 Extrait des délibérations n° 1

Date de convocation : 25 février 2025.

Les membres du bureau communautaire dûment convoqués, ayant délégation du conseil communautaire, se sont réunis le 03 mars 2025 à 19 h, sous la présidence de Monsieur Jean-Paul LEGENDRE, salle polyvalente de la commune d'EMANVILLE.

Secrétaire de séance : Alain DEBUS

Membres en exercice : 20                      Présents : 16                      Pouvoir(s) : 0

**Présent(e)s :**

Mesdames Laurance BUSSIERE - Claire CARRERE-GODEBOUT - Marie-Noëlle CHEVALIER - Laurence DUVAL - Françoise MAILLARD - Martine SAINT LAURENT - Isabelle VAUQUELIN.

Messieurs Hugues BOURGAULT - Bertrand CARPENTIER - Alain DEBUS - Benoît HENNART - Jean-Paul LEGENDRE - Joël LELARGE - Jean-Charles PARIS - Gérard PLESSIS - Roger WALLART.

**Excusé(e)s :**

Madame Hélène LEROY.

Messieurs Arnaud CHEUX - Laurent VALLEE.

**Absent(e)s :**

Monsieur Marc ROMET.

### AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

#### Objet : OPAH – Validation du règlement d'attribution des aides

La communauté de communes a signé le 16 juillet dernier une convention avec l'agence nationale d'amélioration de l'habitat (ANAH) et le département pour la mise en place d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) pour une durée de 3 ans sur son territoire. Il est nécessaire de définir les critères d'attribution des aides dans un règlement intérieur d'attribution des aides (Annexe).

L'OPAH permet d'accompagner les propriétaires occupants et propriétaires bailleurs sur des travaux relevant de 3 axes :

- autonomie : maintien à domicile des personnes âgées ou des personnes à mobilité réduite,
- lutte contre la précarité énergétique,
- lutte contre l'habitat indigne – très dégradé.

L'intervention financière de la communauté de communes est conditionnée à l'éligibilité des immeubles et des ménages par l'ANAH (ménages modestes et très modestes).

En complément des 3 axes d'intervention, la communauté de communes souhaite attribuer une prime au primo accédant (propriétaire occupant) réalisant des travaux (selon les 3 axes d'intervention de l'OPAH) dans leur logement nouvellement acquis.

Le montant total des subventions et primes cumulées ne doit pas dépasser 90% du coût des travaux TTC pour les propriétaires modestes (MO) et 95% du montant des travaux TTC pour les propriétaires très modestes (TMO).

Un même logement peut faire l'objet de demandes portant sur plusieurs volets notamment l'autonomie et la lutte contre la précarité énergétique dans la limite des plafonds définis.

Le délai de réalisation des travaux est de 3 ans à compter de la date d'accord écrit adressé au demandeur.

Le montant des aides pour les **propriétaires occupants** par axe d'intervention se décline de la manière suivante :

- autonomie : 20% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH, plafonnée à 2 000 euros (*sous réserve de la règle du cumul des aides*),
- lutte contre la précarité énergétique : 10% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH, plafonnée à 750 euros (*sous réserve de la règle du cumul des aides*),
- lutte contre l'habitat indigne – très dégradé : 10% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH, plafonnée à 5 000 euros (*sous réserve de la règle du cumul des aides*),
- prime primo accédant : montant forfaitaire de 1 000 euros (*sous réserve de la règle du cumul des aides*),

Le montant des aides pour les **propriétaires bailleurs** concerne uniquement l'axe :

- lutte contre la précarité énergétique : 20% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH, plafonnée à 2 000 euros (*sous réserve de la règle du cumul des aides*),

Sur les trois années de l'OPAH, les crédits attribués s'élèvent à 198 000 euros et se déclinent comme suit :

• Pour propriétaires occupants :

- autonomie : 40 dossiers plafonnés à 2 000 euros = 80 000 euros
- lutte contre la précarité énergétique : 60 dossiers plafonnés à 750 euros = 45 000 euros
- lutte contre l'habitat indigne – très dégradé : 9 dossiers plafonnés à 5 000 euros = 45 000 euros
- prime primo accédant : 10 dossiers avec une prime de 1 000 euros = 10 000 euros

Envoyé en préfecture le 10/03/2025

Reçu en préfecture le 10/03/2025

Publié le 11/03/2025

ID : 027-242700607-20250303-2024\_041-DE

• Pour propriétaires bailleurs :

- lutte contre la précarité énergétique : 9 dossiers plafonnés à 2 000 euros = 18 000 euros

Vu les statuts de la communauté de communes du pays du Neubourg,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu l'avis favorable de la commission aménagement du territoire en date du 28 janvier 2025,

Vu le rapport de présentation,

Après avoir entendu l'exposé du vice-président le bureau communautaire, après en avoir délibéré :

- approuve le rapport de présentation ci-dessus,
- valide le règlement des aides de la communauté de communes, selon le projet annexé,
- autorise le président de la communauté de communes à prendre tous les actes nécessaires dans le cadre de la mise en œuvre du règlement intérieur d'attribution des aides relatif à l'OPAH.

**Adoptée à l'unanimité**

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois, et an susdits.

Pour extrait conforme.

**Le Secrétaire de séance,  
Alain DEBUS**

**Le Président,  
Jean-Paul LEGENDRE**



Envoyé en préfecture le 10/03/2025

Reçu en préfecture le 10/03/2025

Publié le 11/03/2025

ID : 027-242700607-20250303-2024\_041-DE



Pays du Neubourg  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

## Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

---

Règlement intérieur d'attribution des aides octroyées  
par la Communauté de Communes du Pays du  
Neubourg

PROJET

## SOMMAIRE

Préambule .....	1
1. Recevabilité et constitution des dossiers .....	3
1. Champs d'application .....	3
2. Les propriétaires occupants .....	3
3. Les propriétaires bailleurs .....	3
4. Travaux subventionnables pour les propriétaires occupants .....	4
5. Travaux subventionnables pour les propriétaires bailleurs .....	4
6. Constitution des dossiers .....	4
2. Mode de calcul des aides .....	4
1. Base de calcul .....	4
2. Cumul des aides .....	4
3. Montant des aides et nombres de dossiers – propriétaires occupants .....	5
4. montant des aides et nombres de dossiers – Propriétaires bailleurs .....	5
3. Modalités d'attribution et de versement des aides .....	5
1. Comité d'attribution .....	5
2. Versement des subventions .....	6
4. Modalités de financement par la Communauté de Communes du Pays du Neubourg .....	6

PROJET

## Préambule

A l'issue de l'étude pré-opérationnelle à la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), la Communauté de Communes du Pays du Neubourg a décidé avec ses partenaires de mettre en place une OPAH de droit commun pour une durée de 3 ans renouvelable 2 fois un an.

Le périmètre de l'OPAH correspond aux 41 communes de l'EPCI :



Il englobe les communes suivantes :

- Bacquepuis	- Epreville-Près-Le-Neubourg	- Le Troncq
- Bérengenville-la-Campagne	- Feuguerolles	- Marbeuf
- Bernienville	- Fouqueville	- Quittebeuf
- Brosville	- Graveron-Sémerville	- Saint-Aubin-d'Ecrosville
- Canappeville	- Hectomare	- Saint-Meslin-du-Bosc
- Cesseville	- Hondouville	- Sainte-Colombe-la-Commanderie
- Crestot	- Houetteville	- Sainte-Opportune-du-Bosc
- Criquebeuf-la-Campagne	- Iville	- Tournedos-Bois-Hubert
- Crosville-la-Vieille	- La-Haye-du-Theil	- Tourville-la-Campagne
- Daubeuf-la-Campagne	- La Pyle	- Venon
- Ecauville	- Le Bosc-du-Theil	- Villettes
- Ecquetot	- Le Neubourg	- Ville-sur-Le-Neubourg
- Emanville	- Le Tilleul-Lambert	- Vitot
- Epéguard	- Le Tremblay-Omonville	

#### **Les enjeux de l'OPAH**

L'opération a pour but d'inciter le maximum de propriétaires de résidences principales à entreprendre tous les travaux d'amélioration nécessaires pour que les logements qu'ils habitent eux-mêmes ou qu'ils proposent à la location offrent toutes les conditions voulues de confort, de sécurité, d'hygiène, d'économies de charges, dans un souci de développement durable et d'état général du bâti (préservation de la qualité du bâti).

Cette ambition affirmée inclut la ferme volonté de s'attacher à l'éradication de tout logement offrant à ses occupants des conditions d'habitat indigne.

La collectivité souhaite également développer une offre locative en qualité et en quantité à l'échelle du territoire communautaire par la remise sur le marché de logements vacants.

Il s'agira de mettre en place des actions destinées à assurer le respect de la diversité de la population, à maintenir le caractère social de l'occupation des logements et à favoriser le maintien sur place des occupants, par un accompagnement des ménages.

## 1. Recevabilité et constitution des dossiers

Sauf mentions contraires énoncées dans le règlement, les règles d'application sont les mêmes que celles de l'Anah.

### 1. Champs d'application

Sont éligibles, les immeubles/ logements dans le périmètre de l'OPAH et dans la limite des crédits annuel disponibles.

Pour bénéficier d'une aide, les immeubles ou logements doivent respecter les conditions d'ancienneté prévues par le règlement de l'Anah.

Toute demande devra être accompagné de deux devis comparables.

### 2. Les propriétaires occupants

Sont éligibles tous les propriétaires occupants (très modestes ou modestes) dont les ressources sont inférieures ou égales aux plafonds<sup>1</sup> fixés par l'Anah et qui ont droit à une subvention de l'Anah.

Un primo-accédant à la propriété est défini comme suivant : un ménage ayant acheté un logement (depuis moins de 12 mois) avec pour objectif de réaliser des travaux et d'en faire sa résidence principale.

NOMBRE DE PERSONNES COMPOSANT LE MÉNAGE	MÉNAGES AUX REVENUS TRÈS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS MODESTES
1	17 173 €	22 015 €
2	25 115 €	32 197 €
3	30 206 €	38 719 €
4	35 285 €	45 234 €
5	40 388 €	51 775 €
par personne supplémentaire	+ 5 094 €	+ 6 525 €

Plafonds de ressources 2025 - Anah

### 3. Les propriétaires bailleurs

L'attribution de subvention concerne les propriétaires privés.

Sont éligibles tous les propriétaires bailleurs ayant accès à une subvention de l'Anah.

<sup>1</sup> Ces plafonds sont remis à jour au début de chaque année et s'appliquent à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année en cours.

#### 4. Travaux subventionnables pour les propriétaires occupants

Tous les travaux recevables par l'Anah dans le cadre de l'OPAH :

- volet autonomie : travaux permettant le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées,
- volet lutte contre l'habitat indigne/très dégradé : travaux lourds permettant de lutter contre l'habitat indigne/très dégradé,
- volet économie d'énergie : travaux de lutte contre la précarité énergétique (éco énergie : 2 sauts d'étiquettes).

Les primo accédants réalisant des travaux de l'un des volets ci-dessus pourront bénéficier d'une prime « primo accédant ».

Un même logement peut faire l'objet de demandes portant sur plusieurs volets notamment l'autonomie et l'économie d'énergie, dans la limite du cumul des aides (2.2).

#### 5. Travaux subventionnables pour les propriétaires bailleurs

Tous les travaux recevables par l'Anah dans le cadre du volet énergie et précarité énergétique de l'OPAH.

#### 6. Constitution des dossiers

Tous les documents demandés par l'ANAH en fonction du type de travaux projetés ainsi que tous les documents jugés nécessaire par l'opérateur. La Communauté de Communes demande également que soit transmis dès la constitution du dossier :

- l'attestation notariée de propriété de moins de 12 mois pour les primo accédants à la propriété,
- l'attestation sur l'honneur des demandeurs d'être dans le cadre de leur 1<sup>ère</sup> acquisition pour les primo accédants,
- le Relevé d'Identité bancaire (RIB) au nom du demandeur ou de son mandataire,
- 2 devis détaillés et comparables dans la mesure du possible : si un seul devis est fourni, le bureau communautaire pourra sur proposition de la commission aménagement, minorer le montant de la subvention si elle estime que le devis fourni est trop élevé par rapport aux travaux réalisés

Il est rappelé que pour tous travaux nécessitant une autorisation d'urbanisme, le demandeur ou son mandataire devra adresser à la mairie ou via le guichet unique numérique (<https://paysneubourg.geosphere.fr/guichet-unique/Login/Particulier>) une demande d'autorisation d'urbanisme.

## 2. Mode de calcul des aides

### 1. Base de calcul

Le calcul du montant de la subvention est réalisé sur la base des devis HT des travaux subventionnables par l'Anah.

### 2. Cumul des aides

Le montant total des subventions\* et primes cumulées après l'attribution de l'aide de la Communauté de communes ne doit pas dépasser 90% du coût des travaux TTC pour les propriétaires modestes (MO) et 95% du coût des travaux TTC pour les propriétaires très modestes (TMO). Au-delà des ces seuils, les aides de la CCPN ne seront pas sollicitées mais les dossiers seront comptabilisés dans les objectifs de l'OPAH.

\* y compris les aides des caisses de retraites (aides sociales)

### 3. Montant des aides et nombres de dossiers – propriétaires occupants

Le nombre de dossiers est définis pour une durée de 3 ans.

Nature des travaux	Nombre de dossiers	Taux	Montant plafonné
Autonomie	40	20%	2 000 €
Lutte contre la précarité énergétique	60	10%	750 €
Lutte contre l'habitat indigne / très dégradé	9	10%	5 000 €
Primo accédant	10	Prime	1 000 €

### 4. montant des aides et nombres de dossiers – Propriétaires bailleurs

Le nombre de dossiers est définis pour une durée de 3 ans.

Nature des travaux	Nombre de dossiers	Taux	Montant plafonné
Lutte contre la précarité énergétique	9	20%	2 000 €

## 3. Modalités d'attribution et de versement des aides

### 1. Comité d'attribution

La Commission Aménagement du territoire de la Communauté de Communes du Pays du Neubourg émettra un avis sur les demandes présentées par le prestataire. La commission se réunira autant que de besoin.

Le Bureau Communautaire suite à l'avis de la commission se prononcera sur l'attribution des aides via une délibération.

Chaque subvention validée par le Bureau Communautaire est réservée, pour une durée de 3 ans à compter de la date d'accord écrit adressé au demandeur.

Le montant prévisionnel de la subvention est notifié au demandeur après le passage en Bureau Communautaire, par le service urbanisme de la Communauté de Communes du Pays du Neubourg.

## 2. Versement des subventions

La demande de versement doit être adressée à la CCPN par le prestataire en charge du dossier (SOLIHA) par courrier ou par mail et accompagnée :

- des factures de réalisation des travaux,
- de l'autorisation d'urbanisme délivrée par le Maire ainsi que la DAACT (Déclaration Attestant l'achèvement et la Conformité des Travaux – cerfa 13408\*11), pour les dossiers concernés.

Les travaux devront être réalisés dans un délai de 3 ans à compter de la date d'accord écrit de la subvention.

Dans le cas où les travaux ne seraient pas réalisés dans la durée définie ci-dessus, la décision d'octroi de la subvention ne sera plus valable.

La demande de paiement peut intervenir en deux fois soit deux demandes de paiement sur justificatifs.

Le paiement sera accordé au demandeur qui a reçu la décision d'octroi de la subvention de la Communauté de Communes du pays du Neubourg via la trésorerie.

## 4. Modalités de financement par la Communauté de Communes du Pays du Neubourg

Pour la durée des 3 ans de l'OPAH (et des éventuelles prolongations), les crédits suivants seront réservés :

Nature des travaux	Nombre de dossiers	Montant d'aide plafonné	Crédits réservés
<b>Propriétaires occupants</b>			
Autonomie	40	2 000 €	80 000 €
Lutte contre la précarité énergétique	60	750 €	45 000 €
Lutte contre l'habitat indigne / très dégradé	9	5 000 €	45 000 €
Primo accédant	10	1 000 €	10 000 €
<b>Propriétaires bailleurs</b>			
Lutte contre la précarité énergétique	9	2 000 €	18 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>128</b>		<b>198 000€</b>

Les montants annuels de réservation de crédits attribués se déclinent de la manière suivante :

Nature des travaux	Année 1		Année 2		Année 3		Total
	Nb dossiers	Crédit CCPN	Nb dossiers	Crédit CCPN	Nb dossiers	Crédit CCPN	
<b>Propriétaires occupants</b>							
Autonomie	10	20 000 €	15	30 000 €	15	30 000 €	80 000 €
Lutte contre la précarité énergétique	10	7 500 €	20	15 000 €	30	22 500 €	45 000 €
Lutte contre l'habitat indigne / très dégradé	2	10 000 €	5	25 000 €	2	10 000 €	45 000 €
Primo accédant	3	3 000 €	3	3 000 €	4	4 000 €	10 000 €
<b>Propriétaires bailleurs</b>							
Lutte contre la précarité énergétique	2	4 000 €	3	6 000 €	4	8 000 €	18 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>27</b>	<b>44 500 €</b>	<b>46</b>	<b>79 000 €</b>	<b>55</b>	<b>74 500 €</b>	<b>198 000 €</b>

En cas de renouvellement de l'OPAH pour une durée d'un an ou deux fois un an, les crédits annuels seront calculés sur la base des crédits pour l'opération de 3 ans au prorata à la durée d'un an soit :

Nature des travaux	Nombre de dossiers	Montant d'aide plafonné	Crédits réservés
<b>Propriétaires occupants</b>			
Autonomie	13	2 000 €	26 000 €
Lutte contre la précarité énergétique	20	750 €	15 000 €
Lutte contre l'habitat indigne / très dégradé	3	5 000 €	15 000 €
Primo accédant	3	1 000 €	3 000 €
<b>Propriétaires bailleurs</b>			
Lutte contre la précarité énergétique	3	2 000 €	6 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>42</b>	<b>/</b>	<b>65 000€</b>

Envoyé en préfecture le 10/03/2025

Reçu en préfecture le 10/03/2025

Publié le 11/03/2025

ID : 027-242700607-20250303-2024\_041-DE