

PAYS DU NEUBOURG COMMUNAUTE DE COMMUNES

BUREAU COMMUNAUTAIRE du 24 novembre 2025 Extrait des délibérations n° 4

Date de convocation : 18 novembre 2025.

Les membres du bureau communautaire dûment convoqués, ayant délégation du conseil communautaire, se sont réunis le 24 novembre 2025 à 19 h, sous la présidence de Monsieur Jean-Paul LEGENDRE, salle polyvalente de CRESTOT.

Secrétaire de séance : Alain DEBUS

Membres en exercice : 20 Présents : 16 Pouvoir(s) : 1

Présent(e)s :

Mesdames Laurance BUSSIÈRE - Claire CARRERE-GODEBOUT - Françoise MAILLARD - Laurence DUVAL - Martine SAINT-LAURENT

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

Excusé(e)s : Mesdames Marie-Noëlle CHEVALIER - Isabelle VAUQUELIN -

Absent(e)s : Monsieur Marc ROMET – Madame Hélène LEROY –

COMPETENCE AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Objet : OPAH : modification du règlement d'attribution des aides

Rapporteur : Hugues BOURGAULT

Rapport de présentation :

La communauté de communes du pays du Neubourg a signé le 16 juillet 2024, 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), suivie d'un avenant le 30 décembre 2024.

Les critères d'attribution des aides accordées par la communauté de communes du pays du Neubourg, ont été définis dans un règlement intérieur d'attribution des aides, qui a été approuvé par délibération du bureau communautaire le 3 mars 2025.

L'OPAH vise à accompagner les ménages modestes et très modestes. La communauté de communes du pays du Neubourg abonde les subventions de l'ANAH, dans le cadre de la lutte contre les précarités énergétiques pour les propriétaires occupants et bailleurs. Sont également abondés par la collectivité, les dossiers de maintien à domicile avec un volet autonomie et un volet de lutte contre l'habitat indigne, ces deux volets concernent uniquement les propriétaires occupants.

Concernant les dossiers de lutte contre l'habitat indigne, la subvention de la communauté de communes du pays du Neubourg peut représenter jusqu'à 10% du montant hors taxes des travaux subventionnables par l'ANAH dans une limite de 5.000,00 euros.

Afin de garantir le bon emploi des deniers publics et de préserver la vocation sociale de l'aide, il est proposé d'introduire dans le règlement d'attribution une clause de remboursement en cas de vente anticipée. Cette mesure est identique à celle appliquée par l'ANAH (*article 15D et annexe 3 de l'arrêté du 22/05/2023 portant approbation du règlement général de l'ANAH*).

Cette clause s'applique uniquement pour les dossiers relatifs à la lutte contre l'habitat indigne. En cas de vente du logement, avant la fin d'un délai de trois ans (à compter de la date de paiement des aides allouées), le bénéficiaire est tenu de rembourser ladite subvention, selon les modalités suivantes :

Vente anticipée	Coefficient
1 ^{ère} année	1.00
2 ^{ème} année	0.67
3 ^{ème} année	0.33

Soit pour une subvention perçue de 5.000,00 euros, en cas de vente anticipée le remboursement est le suivant :

- Revente année 1 : somme perçue x 1 = 5.000 x 1 = 5.000 euros à rembourser
- Revente année 2 : somme perçue x 0,67 = 5.000 x 0,67 = 3.350 euros à rembourser
- Revente année 3 : somme perçue x 0,33 = 5.000 x 0,33 = 1.650 euros à rembourser

Une dérogation à cette obligation de remboursement peut être accordée en cas de vente anticipée (avant le délai des 3 ans) pour un motif d'ordre familial, de santé ou professionnel rendant impossible le maintien dans le logement.

Projet de délibération :

Vu les statuts de la communauté de communes du pays du Neubourg,
Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu la délibération n°1 du bureau, en date du 03 mars 2025, portant adoption du règlement d'attribution des aides de la communauté de communes, dans le cadre de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat,
Vu l'avis favorable de la commission aménagement du territoire (4 membres présents sur 12) en date du 4 novembre 2025,
Vu le rapport de présentation ci-dessus.

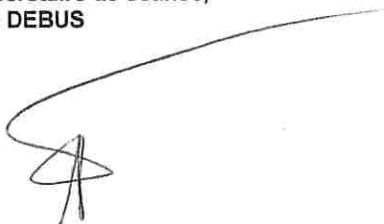
Après avoir entendu l'exposé du vice-président, le bureau communautaire, après en avoir délibéré :

- Approuve le rapport de présentation ci-dessus,
- Valide la modification du règlement des aides de la communauté de communes, selon le projet annexé,
- Autorise le président 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





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

Règlement intérieur d'attribution des aides octroyées par la communauté de communes du pays du Neubourg

Approuvé par délibération du bureau communautaire du 03 mars 2025

Modifié par délibération du bureau communautaire du 24 novembre 2025

SOMMAIRE

Préambule	1
1. Recevabilité et constitution des dossiers	2
1. Champs d'application	2
2. Les propriétaires occupants	2
3. Les propriétaires bailleurs	3
4. Travaux subventionnables pour les propriétaires occupants	3
5. Travaux subventionnables pour les propriétaires bailleurs	3
6. Constitution des dossiers	3
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	4
4. montant des aides et nombres de dossiers – Propriétaires bailleurs	4
3. Modalités d'attribution et de versement des aides	5
1. Comité d'attribution	5
2. Versement des subventions	5
3. Obligation de remboursement en cas de vente anticipée	5
4. Modalités de financement par la communauté de communes du pays du Neubourg	6
5. Protection des données personnelles	7

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 :

Envoyé en préfecture le 01/12/2025

Reçu en préfecture le 02/12/2025

Publié le

ID : 027-242700607-20251124-2025_0336-DE

- Bacquepuis	- Epreville-Près-Le-Neubourg	- Le Troncq
- Bérengeville-la-Campagne	- Feuguerolles	- Marbeuf
- Bernenville	- 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	- Villez-sur-Le-Neubourg
- Emanville	- Le Tilleul-Lambert	- Vitot
- Epégard	- 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 indignes.

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

Saufs 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 ou logements dans le périmètre de l'OPAH et dans la limite des crédits annuels 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 accompagnée 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 plafonds¹ 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.

¹ Ces plafonds sont remis à jour au début de chaque année et s'appliquent à compter du 1^{er} janvier de l'année en cours.

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.

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 dégradé² : 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 communauté du pays du Neubourg, 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^{ère} acquisition, pour les primo accédants,
- Le Relevé d'Identité bancaire (RIB) au nom du demandeur ou de son mandataire,
- Deux 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

² Ces dossiers sont soumis à une clause de remboursement en cas de vente anticipée durant une période de 3 ans suivant la fin des travaux. Cf chapitre 3, sous-titre 3 page 6

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

Envoyé en préfecture le 01/12/2025
Reçu en préfecture le 02/12/2025
Demandeur du dossier
Publie le
ID : 027-242700607-20251124-2025_0336-DE

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 du pays du Neubourg, 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 communauté de communes du pays du Neubourg, 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

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 communauté de communes du pays du Neubourg, 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.

3. Obligation de remboursement en cas de vente anticipée

Cette clause s'applique uniquement, aux dossiers relatifs à la lutte contre l'habitat indigne/très dégradé (travaux lourds permettant de lutter contre l'habitat indigne/très dégradé).

Les logements pour lesquels, une subvention est accordée, doivent être occupés en tant que résidence principale pendant une durée de trois ans, à compter de la date de paiement des aides allouées.

En cas de vente du logement avant la fin de ce délai de 3 ans, le bénéficiaire est tenu de rembourser ladite subvention, selon les modalités suivantes :

Vente anticipée	Coefficient
1 ^{ère} année	1.00
2 ^{ème} année	0.67
3 ^{ème} année	0.33

Soit pour une subvention perçue de 5.000 euros, en cas de vente anticipée le remboursement est le suivant :

- Revente année 1 : somme perçue x 1 = 5.000 x 1 = 5.000 euros à rembourser
- Revente année 2 : somme perçue x 0,67 = 5.000 x 0,67 = 3.350 euros à rembourser
- Revente année 3 : somme perçue x 0,33 = 5.000 x 0,33 = 1.650 euros à rembourser

Une dérogation à cette obligation de remboursement peut être accordée³ en cas de vente anticipée (avant le délai des 3 ans) pour un motif d'ordre familial, de santé ou professionnel rendant impossible le maintien dans le logement.

³ Conformément à l'arrêté du 22 mai 2023 portant approbation du règlement général de l'ANAH et ses annexes, notamment l'article 15-D et l'annexe 3

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
Propriétaires occupants			
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 €
Propriétaires bailleurs			
Lutte contre la précarité énergétique	9	2 000 €	18 000 €
TOTAL	128		198 000€

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	
Propriétaires occupants							
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 €
Propriétaires bailleurs							
Lutte contre la précarité énergétique	2	4 000 €	3	6 000 €	4	8 000 €	18 000 €
TOTAL	27	44 500 €	46	79 000 €	55	74 500 €	198 000 €

Nature des travaux	Nombre de dossiers	Montant d'aide plafonné	Crédits réservés
Propriétaires occupants			
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 €
Propriétaires bailleurs			
Lutte contre la précarité énergétique	3	2 000 €	6 000 €
TOTAL	42	/	65 000€

5. Protection des données personnelles

Les données à caractère personnel collectées font l'objet d'un traitement dont le responsable est la communauté de communes du pays du Neubourg -1 chemin Saint Célerin – 27110 Le Neubourg.

Ces données sont collectées dans le cadre de l'établissement d'attribution de subventions au titre du dispositif du présent règlement intérieur. Ces données peuvent être utilisées uniquement par la communauté de communes du pays du Neubourg afin d'attribuer les subventions et procéder aux paiements des subventions.

Les informations sont intégrées dans la base de gestion des données à la communauté de communes.

Elles sont destinées uniquement à la communauté de communes et ne seront transmises à aucune autre personne publique ou privée, sauf dans le cadre d'une procédure judiciaire.

Elles seront conservées pendant un délai maximum de 10 ans après l'échéance de la demande de subvention.

Conformément à la réglementation applicable en matière de données à caractère personnel, les usagers disposent d'un droit d'accès, de rectification, d'opposition, de limitation du traitement, d'effacement et de portabilité de leurs données qu'ils pourront exercer par courrier à l'adresse suivante communauté de communes du pays du Neubourg – 1 chemin Saint Célerin – 27110 Le Neubourg, en précisant leurs nom, prénom, adresse et en joignant une copie recto-verso de leur pièce d'identité.

En cas de difficulté en lien avec la gestion de leurs données personnelles, les usagers pourront adresser une réclamation auprès du délégué à la protection des données personnelles à l'adresse suivante : communauté de communes du pays du Neubourg – 1 chemin Saint Célerin – 27110 Le Neubourg, ou par mail (dpd@paysduneubourg.fr) ou auprès de la CNIL ou de toute autre autorité compétente.

Au Neubourg, le

Le président

Jean-Paul LEGENDRE

