

DELIBERATION **DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an deux-mille-vingt-cinq, le mardi 18 mars, à 20h30, le Conseil municipal de la commune de GUILLESTRE, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Madame Christine PORTEVIN, Maire.

Date de la convocation du Conseil municipal : 11 mars 2025

Nombre de conseillers : en exercice 19 - présents 15 - votants 19

Présents : BELLEVILLE Patricia - BERARD Maxime - CERBINO-BARBEROUX Sylvie - CHIAPPONI Marine - DEJY Guillaume - DU PONTAVICE Quentin - FEUILLASSIER Stéphanie - FEUTRIER Lucie - GARCIN Aurélien - GRANGAUD Sélim-Thomas - HAUBER-IMBERT Isabelle - LANOE Loïc - MOULIN Dominique - PICHET Catherine - PORTEVIN Christine

Absents :

Pouvoirs de : M. ARMANDIE Jean-Pierre à Mme CHIAPPONI Marina
M. CHARPIOT François à M. BERARD Maxime
Mme COURT Sylvie à Mme FEUILLASSIER Stéphanie
M. FIORONI Stéphane à Mme PORTEVIN Christine

Secrétaire de séance : BERARD Maxime

OBJET : Habitat : Validation de la maquette financière de l'OPAH-RU 2025-2030

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain

N°20250318-12

Rapporteur : Maxime BERARD

Annexes : Carte du secteur ORT

Synthèse et exposé des motifs

La commune est engagée dans la redynamisation du centre bourg depuis près de 10 ans et avait mis en œuvre une OPAH-RU sur la période 2017-2024. L'OPAH-RU (opération programmée d'amélioration de l'habitat et de rénovation urbaine) permet de définir une stratégie de rénovation de logements sur un périmètre donné afin d'améliorer l'habitat. Des aides financières sont ainsi apportées par les partenaires s'engageant via une convention d'OPAH-RU pour les projets de rénovation, selon les critères définis.

La précédente OPAH-RU s'est terminée en décembre 2024 et a permis de financer la rénovation de 46 logements dont 18 en centre ancien, en mobilisant près de 685 000€ d'aides publiques dont 83 000€ d'aides communales. Ce sont 11 logements vacants qui ont été rénovés et 13 nouvelles familles qui ont pu s'installer sur la commune.

Ces résultats encourageants poussent à renouveler l’opération pour continuer à inciter la rénovation de logements permanents sur la commune de Guillestre.

En complément du volet incitatif, l’OPAH-RU permet d’intervenir de manière coercitive sur des îlots du centre ancien identifiés. L’OPAH-RU 2017-2024 a permis, sur l’îlot du quartier de la Frairie identifié comme prioritaire de :

- Créer 13 logements sur le fond de la Place Albert ;
- Acquérir, via l’Etablissement public foncier régional, 5 bâtiments en centre ancien et initier le programme de réhabilitation sur l’un d’entre eux ;
- Déclarer des travaux d’utilité publique sur 5 immeubles privés et ainsi, initier la rénovation de ces immeubles (4 immeubles en travaux sur 5).

D’autres îlots avaient été identifiés sur lesquels il conviendrait d’intervenir pour redynamiser le centre ancien.

Afin de continuer à œuvrer pour l’habitat, la commune de Guillestre peut engager une nouvelle OPAH-RU. L’ANAH, la Région Provence-Alpes-Côte d’Azur et le Département des Hautes-Alpes pourraient s’engager aux côtés de la commune pour une future OPAH-RU sur la période 2025-2030.

Il s’agit de préciser dans un premier temps les objectifs de logements à rénover d’une part et l’enveloppe prévisionnelle attribuée par la commune sur la durée de l’OPAH-RU pour subventionner les projets éligibles.

Il est proposé que la commune de Guillestre ne finance les projets éligibles que s’ils sont situés dans le périmètre du centre bourg, défini par le secteur de l’Opération de revitalisation de territoire (ORT).

Pour l’OPAH 2025-2030, les objectifs pourraient être calibrés comme suit :

- rénovation de 67 logements, répartis :
 - 40 logements occupés par leur propriétaire, dont 19 en centre ancien
 - 18 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés, dont 12 en centre ancien
 - 9 logements en copropriétés, dont 4 en centre ancien
- 51% sur le centre ancien (ORT) et 49% hors centre ancien.

Le tableau suivant précise la répartition des objectifs en termes de logements.

NOM	CENTRE ANCIEN					HORS CENTRE ANCIEN			TOTAL	
	PROPRÉTAIRE	BAILLEUR	COPROPRIÉTÉ	PROPRÉTAIRE	BAILLEUR	PROPRÉTAIRE	BAILLEUR	COPROPRIÉTÉ	PROPRÉTAIRE	BAILLEUR
PB précarité énergétique MPRPA*	1	2	1	2	1	3	40%	4	60%	7
PB Mon logement décent	1	2	4	2	2	9	80%	2	20%	11
PO ma prime Adapt'	2	2	2	2	2	3	30%	7	70%	10
PO Précarité énergétique MPRPA	4	4	4	4	4	8	40%	12	60%	20
PO LHI / TD Mon logement décent	2	2	2	2	2	8	80%	2	20%	10
MPR Copropriétés	0	0	3	3	3	4	40%	5	60%	9
TOTAL	10	12	16	15	14	34	51%	33	49%	67

*sous conditions de ressources et sans obligation de conventionner

Avec les éléments suivants :

- PO : propriétaire occupant
- PB : propriétaire bailleur
- MPR : Ma prime rénov

Pour les 34 logements objectifs en centre ancien, la commune participerait financièrement pour leur rénovation, à hauteur de

- 10% pour les propriétaires bailleurs, pour les projets de rénovation énergétique ou réhabilitation de logements très dégradés, auxquels viennent s’ajouter une prime en cas de sortie de vacance de 4 000 €
- 5% pour les propriétaires occupants, pour les projets d’adaptation du logement

- 10% pour les propriétaires occupants, pour les projets de rénovation énergétique ou de réhabilitation de logements dégradés (majoré à 15% pour les foyers très modestes) auxquels viennent s'ajouter une prime en cas de sortie de vacance de 4 000 €
- 10% pour les rénovations énergétiques de copropriétés (aides inexistantes dans l'OPAH précédente)

Le tableau suivant explicite les montants maximums par dossier :

OBJET	COUT D'INTERVENTION	COUT D'ENTRETIEN	PLAFOND ANNUEL	MONTANT TRAVAUX SUBVENTIONNABLES	PART COMMUNE	SUB COMMUNE	PRIME SORTIE DE VACANCE (4 000€)	COUT PART COMMUNE / GISE	PART TOTAL COMMUNE SUR AN (OBJET COMMUNE)	PART TOTAL COMMUNE SUR AN (OBJET COMMUNE)
PB précarité énergétique MPRPA	31 629 €	34 792 €	70 000 €	31 629 €	10%	3 163 €	- €	3 163 €	3	9 489 €
PB Mon logement décent	31 629 €	34 792 €	80 000 €	31 629 €	10%	3 163 €	4 000 €	7 163 €	9	64 467 €
PO ma prime Adapt'	5 166 €	5 683 €	22 000 €	5 166 €	5%	258 €	- €	258 €	3	775 €
PO Précarité énergétique MPRPA	47 285 €	52 014 €	70 000 €	47 285 €	15%	7 093 €	- €	7 093 €	8	56 742 €
PO LHI / TD Mon logement décent	47 285 €	52 014 €	70 000 €	47 285 €	15%	7 093 €	4 000 €	11 093 €	8	88 742 €
MPR Copropriétés	32 157 €	39 846 €	25 000 €	25 000 €	10%	2 500 €	- €	2 500 €	4	10 000 €
TOTAL	0	0	0	0	0	0	0	31 270 €	34	230 215 €

Monsieur l'adjoint ayant exposé les motifs conduisant à l'examen de la présente

CONSIDERANT la volonté de poursuivre l'OPAH-RU pour Guillestre ;

VU la convention Petites villes de demain signée le 09/08/2023 valant Opération de revitalisation de territoire (ORT) ;

VU l'avis du Bureau municipal du 10 mars 2025.

LE CONSEIL MUNICIPAL, APRES EN AVOIR DELIBERE A L'UNANIMITE,

- **APPROUVE** l'engagement dans une nouvelle OPAH-RU 2025-2030 ;
- **DEFINIT** les objectifs de logements à rénover par années selon le tableau suivant :

OBJET	OPAH-RU 2025-2030					TOTAL				
	Année 2025	Année 2026	Année 2027	Année 2028	Année 2029	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Total
PB précarité énergétique MPRPA*	1	2	1	2	1	3	40%	4	60%	7
PB Mon logement décent	1	2	4	2	2	9	80%	2	20%	11
PO ma prime Adapt'	2	2	2	2	2	3	30%	7	70%	10
PO Précarité énergétique MPRPA	4	4	4	4	4	8	40%	12	60%	20
PO LHI / TD Mon logement décent	2	2	2	2	2	8	80%	2	20%	10
MPR Copropriétés	0	0	3	3	3	4	40%	5	60%	9
TOTAL	10	12	16	15	14	34	51%	33	49%	67

*sous conditions de ressources et sans obligation de conventionner

- **PRECISE** que la ville de Guillestre interviendra financièrement pour les projets éligibles uniquement situés sur le périmètre "centre bourg" défini par le périmètre de l'ORT ;
- **DEFINIT** une enveloppe prévisionnelle d'aides attribuées par Guillestre dans le cadre de l'OPAH-RU de 230 215€ sur la durée de l'OPAH-RU 2025-2030 ;
- **DEFINIT** les enveloppes prévisionnelles d'aides de Guillestre selon le tableau suivant :

Cibles	Coût de travaux moyen HT*	Coût de travaux moyen TTC	PLAFOND ANAH HT	MONTANT TRAVAUX SUBVENTIONNES ANAH HT	PART COMMUNE	SUB COMMUNE	PRIME SORTIE DE VACANCE (4 000€)	TOTAL PART COMMUNE / CIBLE	PART TOTAL COMMUNE SUR 5 ANS (OBJECTIF CENTRE ANCIEN)	
PB précarité énergétique MPRPA	31 629 €	34 792 €	70 000 €	31 629 €	10%	3 163 €	- €	3 163 €	3	9 489 €
PB Mon logement décent	31 629 €	34 792 €	80 000 €	31 629 €	10%	3 163 €	4 000 €	7 163 €	9	64 467 €
PO ma prime Adapt'	5 166 €	5 683 €	22 000 €	5 166 €	5%	258 €	- €	258 €	3	775 €
PO Précarité énergétique MPRPA	47 285 €	52 014 €	70 000 €	47 285 €	15%	7 093 €	- €	7 093 €	8	56 742 €
PO LHI / TD Mon logement décent	47 285 €	52 014 €	70 000 €	47 285 €	15%	7 093 €	4 000 €	11 093 €	8	88 742 €
MPR Copropriétés	32 157 €	39 846 €	25 000 €	25 000 €	10%	2 500 €	- €	2 500 €	4	10 000 €
TOTAL	0	0	0	0	0	0	0	31 270 €	34	230 215 €

- **SOLLICITE** l'ANAH, la Région Provence Alpes Côte d'Azur et le Département pour participer à l'OPAH-RU 2025-2030 ;
- **AUTORISE** Madame Le Maire à signer tous les actes y afférents.

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

A GUILLESTRE, le 20 mars 2025,
Le Maire, Christine PORTEVIN

Transmis à la préfecture le : 20 mars 2025
Publié le : 20 mars 2025