

DÉPARTEMENT

De l'Aude



ARRONDISSEMENT

De Narbonne

MAIRIE DE GRUISSAN

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL N°2023-002

Séance du 06 février 2023

Opération de Réhabilitation de l'Immobilier de Loisir (ORIL)

Le Conseil Municipal de la commune régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la Loi au Palais des congrès le 06 février 2023 à 20 heures sous la présidence de Monsieur Didier CODORNIU, Maire.

PRÉSENTS :

CODORNIU D - CAREL M – LENOIR A - BESSE JB - DOMENECH A - BEDOS A - LIGNON L - AZIBERT G - LAJUS ML FERRASSE S - VETRO MH - GIMENEZ J - GAUBERT JB – FUENTES MA - SANTACATALINA H - DURAND JL - MARONDA BAILLUS M - LAVOUE JM - BEHLERT J - EVE P - LEVEAU G - CARBONEL M - LIMONGI MS - BALLARIN J - DUPUIS P

PROCURATIONS :

- ESPITAILLE C à CAREL M
- VIAUD JP à CARBONEL M
- OLIVIER N à BALLARIN J

ABSENTS OU EXCUSÉS :

- BEHLERT J
- PARRA B
- VIAUD JP
- OLIVIER N

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : BEHLERT J

Convocation du : 30 janvier 2023

Affichage du : 7 février 2023

Vu les articles L. 318-5 et L.318-6 du Code de l'urbanisme ;



Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu les objectifs du Plan Littoral 21, et en son sein, les attendus de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) "rénovation des copropriétés et meublés touristiques du littoral occitan" lancé par les partenaires du Plan Littoral 21, Région Occitanie, Pyrénées-Méditerranée, Etat (Préfecture de Région Occitanie / Secrétariat général pour les affaires régionales) et Banque des Territoires / Groupe Caisse des Dépôts),

Vu l'arrêté préfectoral (Préfet de Région Occitanie) du 25 juin 2021 portant financement accordé dans le cadre du programme des interventions territoriales de l'Etat (PITE) au titre de l'appel à manifestation d'intérêt précité,

—Δ—

Monsieur le Maire expose que depuis des années le littoral de la région Occitanie est en quête d'un modèle économique duplicable en matière de requalification.

C'est dans ce contexte que le Plan Littoral 21 (PL21) s'articule autour de 3 piliers :

- résilience écologique
- économie et innovation
- bien vivre ensemble

Le PL21 est avant tout une ambition. Cette ambition se retrouve dans l'appel à manifestation d'intérêt que les partenaires du PL 21, Etat, Région et Banque des Territoires, ont lancé et auquel, compte tenu des enjeux pour la station, la ville de Gruissan a répondu.

La commune est aussi sensible à l'esprit du PL21, qui se veut un catalyseur de projets très concrets.

En matière de rénovation des copropriétés, le succès reposera sur la capacité à monter des modèles qui fonctionnent, à la fois pragmatiques et innovants.

D'abord, l'idée est de maintenir la commercialité des biens du parc marchand en les faisant monter en gamme (esthétique, confort, qualité thermique du bâti).

De même, pour le parc non marchand, la volonté est d'entraîner les propriétaires à remettre leur bien sur le marché, rénové pour améliorer l'offre, mais aussi élargir la saisonnalité voire apporter une dose de résidentialisation afin de préserver la vocation touristique de la station.

De plus, le projet vise également à apporter une solution pour les travailleurs saisonniers en transformant les lits froids, voire créer des îlots de logement social au sein des résidences pour redonner vie hors saison. Les solutions pour atteindre ces deux derniers objectifs sont encore à l'étude.

Enfin, il s'agit d'agir sur les bas d'immeubles pour rendre les commerces plus attractifs.

C'est pourquoi le projet s'intitule « Gruissan 2030 vers la mixité des usages » : une approche concrète de réhabilitation générale de la station. Il vise à tester, sur un premier échantillon expérimental de copropriétés, un dispositif complet d'accompagnement des propriétaires à la réalisation de travaux de rénovation (fusion de logements, rénovation thermique, prestations de home-staging) et de développement de services (conciergerie innovante).

Le bras armé de ce dispositif, pour la partie rénovation, conçu par une équipe pluridisciplinaire, s'appuie sur une opération de réhabilitation de l'immobilier de loisirs (ORIL), outil créé par la loi SRU et modernisé par la loi n°2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne (dit loi Montagne II).

Le Code de l'urbanisme, en son article susvisé, dispose que « *les opérations de réhabilitation de l'immobilier de loisir ont pour objet l'amélioration du parc immobilier touristique et l'amélioration des espaces publics, du stationnement, des équipements d'infrastructures et du traitement de l'environnement.*

Elles tendent à améliorer le niveau d'occupation du parc immobilier, l'offre qualitative des logements locatifs à destination de la clientèle touristique et du personnel saisonnier ainsi qu'à maintenir ou à développer l'offre de services de proximité ».

Suite à la réponse de la commune à l'appel à manifestation d'intérêt lancé en 2021 par la Région Occitanie, l'Etat, pour "la rénovation des copropriétés et des meublés touristiques du littoral d'Occitanie", l'ORIL est un des axes de travail retenus. Nos travaux ont permis d'élaborer une proposition dans le but d'apporter une réponse concrète des pouvoirs publics aux propriétaires dès lors qu'ils respectent des obligations d'occupation et de location.

L'intérêt est de convaincre les propriétaires d'investir dans la rénovation et les syndicats de copropriétaires d'investir dans les parties communes.

Le dispositif général est présenté ci-après. Il sera complété par la convention d'ORIL sur laquelle les candidats s'engageront, ainsi que de la Charte architecturale Gruissan 2030, qui représente le cahier des prescriptions architecturales du projet

—△—

1. Objectifs du dispositif :

L'article L. 318-5 du Code de l'urbanisme définit les ORIL comme une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent qui détermine un périmètre au sein duquel pourront être octroyées des subventions pour l'amélioration de « l'offre qualitative des logements locatifs à destination de la clientèle touristique et du personnel saisonnier » et pourront être mises en place des interventions sur les infrastructures et espaces publics.

Il s'agit donc d'inciter les propriétaires à rénover, louer ou occuper leurs logements sur la station pour augmenter la fréquentation touristique de la station, notamment hors saison :

- Une requalification de l'offre d'hébergement touristique, copropriétés et logements ;
- Une occupation touristique plus étendue sur l'année que les seules 8 semaines d'été ;
- Un accroissement de l'offre de logements offert à l'occupation en pleine saison, y compris pour développer une offre à destination des travailleurs saisonniers ;
- Economies d'énergie ;
- Lutte contre les ilots de chaleur et l'imperméabilisation des sols ;
- Mise en valeur d'un patrimoine architectural labellisé, emblématique de la Station.

Cet objectif d'intérêt général pour la station de dynamiser la fréquentation de la station touristique en incitant à la remise sur le marché touristique de logements rénovés et répondant aux attentes de la clientèle, passe par la mise en place d'un dispositif d'ORIL (opération de réhabilitation de l'immobilier de loisirs), dans un premier temps expérimental, puis en cas de résultat positif à l'issue de la période d'expérimentation, pourra être reconduit sur 5 ans ainsi que de son animation.

L'ORIL est le seul dispositif permettant à la collectivité de financer par une subvention des travaux réalisés sur les meublés touristiques ou sur des copropriétés à dominance de résidences secondaires. Il permet aussi d'inciter directement à l'augmentation des durées d'occupation touristique, de par les contreparties à respecter par les copropriétaires et propriétaires.

Le principe de l'opération est de subventionner les projets de réhabilitations afin d'inciter les propriétaires à louer leur bien en meublé touristique avec label. Le dispositif vise à éviter le décrochage de la station littorale face à ses concurrentes du pourtour méditerranéen, remettre sur le marché des logements actuellement vétustes, favoriser la rénovation énergétique de ce bâti, peu qualitatif en la matière et accompagner la mise en valeur des espaces publics menée par la modernisation de l'espace privé en parallèle.

Le dispositif d'ORIL sera restreint au périmètre Architecture Contemporaine Remarquable (ACR0001085), dit « *Patrimoine architectural du XXème siècle* », qui recouvre le port de Gruissan tel qu'issu de la mission Racine du siècle dernier sous le crayon de l'architecte Raymond Gleize.

2. Cadre juridique

2.1. Collectivités compétentes :

La ville est compétente en politique de la ville, en matière de revitalisation de son cœur de ville et de politique touristique.

La Communauté d'Agglomération est compétente sur la Politique de l'Habitat et le Développement Economique.

La commune sera la collectivité porteuse de ce dispositif et de son animation grâce au recrutement d'un chef de projet. Elle est accompagnée, dans le dispositif de conception, d'animation et de mise en tourisme par son Office de Tourisme.

2.2. Articles L318-5 et L318-6 du code de l'urbanisme

2.2.1 Article L318-5 du code de l'urbanisme

Les opérations de réhabilitation de l'immobilier de loisir ont pour objet l'amélioration du parc immobilier touristique et l'amélioration des espaces publics, du stationnement, des équipements d'infrastructures et du traitement de l'environnement.

Elles tendent à améliorer le niveau d'occupation du parc immobilier, l'offre qualitative des logements locatifs à destination de la clientèle touristique et du personnel saisonnier ainsi qu'à maintenir ou à développer l'offre de services de proximité.

Elles sont créées par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

La délibération créant une opération de réhabilitation de l'immobilier de loisir précise :

- le périmètre de l'opération ;
- les conditions de financement de l'opération, le cas échéant les aides susceptibles d'être accordées par les collectivités territoriales ou leurs groupements ;
- l'objectif et le délai maximal de réhabilitation de logements ;
- les actions d'accompagnement et d'amélioration du cadre de vie prévues.

La même délibération précise en outre les bénéficiaires des aides, qui peuvent être :

- les propriétaires, dès lors qu'ils respectent les obligations d'occupation et de location de logements définies par la délibération ;
- les personnes physiques ou morales ayant la charge des travaux de réhabilitation ou de la mise en marché locatif durable ;
- les personnes physiques ou morales qui s'engagent à acquérir des lots de copropriétés et à réaliser des travaux de restructuration et de réhabilitation dans le but de réunir des lots contigus, dès lors qu'ils respectent les obligations d'occupation et de location des logements définies par la délibération ;
- le syndicat des copropriétaires ayant la charge des travaux relatifs aux parties communes.

Cette délibération précise, en outre, les engagements souscrits par les bénéficiaires, en contrepartie des aides qui leur sont accordées par les collectivités et leurs groupements en matière de travaux, d'occupation et de mise en location des logements, ainsi que les modalités de remboursement de ces aides en cas de non-respect de ces engagements.

2.2.2 Article L318-6 du code de l'urbanisme

En cas de vente d'un lot de copropriété d'un immeuble situé dans le périmètre d'une opération de réhabilitation de l'immobilier de loisir et soumis aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le propriétaire vendeur notifie, avant toute publicité, son intention de vendre au syndic de la copropriété, en indiquant le prix souhaité et les conditions de la vente projetée. Cette information est notifiée dans un délai de dix jours ouvrés par le syndic à chaque copropriétaire par tout moyen permettant d'en accuser réception, aux frais du syndic. Lors de sa notification aux copropriétaires, le syndic précise que cette information est donnée par le vendeur à titre indicatif et ne constitue pas une offre de vente.

Cette obligation d'information s'applique également aux cessions d'usufruit ou de nue-propriété, pour lesquelles sont notamment précisées la consistance et la valeur des biens concernés.

3. Périmètre et justification du périmètre :

A l'issue de l'étude pré-opérationnelle réalisée en 2022, le périmètre arrêté est celui du cœur de station, dit du Port, qui coïncide avec le label « architecture contemporaine remarquable » (ACR0001085) et comprend 17 copropriétés. Celles-ci sont :

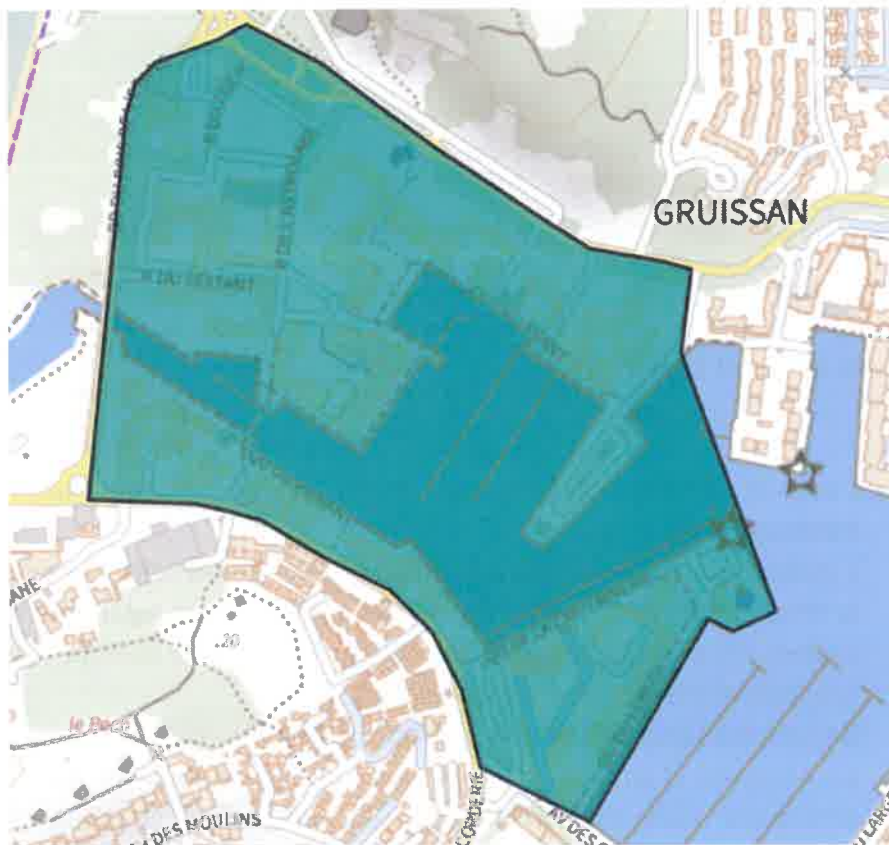
1. Logis Du Languedoc
2. Les Marines 2
3. Les Dromadaires
4. Les Marines 1
5. Chebek
6. Les Hublots Du Port
7. Cap Gruissan
8. Méditerranée Port Soleil
9. Rocailles
10. Amphitrite

11. Le Persepolis
12. La Vigneraie
13. Saoucanelle
14. Barberousse
15. Poséidon
16. Tribord
17. Plein Soleil

- Ce périmètre est cohérent avec :

- L'objectif d'image de marque de la station en tant que village Méditerranéen
- L'inadaptation des logements à la demande car ce périmètre historique de la mission Racine concentre les studios cabines et les logements les plus anciens donc les plus éloignés des normes actuelles de confort
- Les copropriétés les plus anciennes de la station
- Un nombre significatif d'hébergements dégradés
- La nécessité d'aménager les espaces publics autour du port et des principales rues marchandes de Gruissan, donc stratégiques pour l'attractivité de la station.

Le périmètre est figuré ci-après.



4. Objectifs quantitatifs :

Dans le périmètre de l'ORIL, sont recensées 17 copropriétés en grande partie à usage touristique.

Tous les logements de ces copropriétés, sont potentiellement éligibles aux aides apportées par l'ORIL, sous réserve de respecter les contreparties liées à l'occupation.

La liste des copropriétés figure à la présente.

Le nombre total de logements estimés est de 2 300 logements dans le périmètre (source Observatoire expérimental CEREMA/SCET).

En estimant le coût moyen de travaux par appartement, fusion d'appartements ou parties communes, et compte tenu de l'enveloppe financière disponible, la commune se fixe un objectif de réhabilitation annuel de 10 logements et une à deux parties

communes de copropriétés sur toute la phase test de deux ans avec un budget total de 260.000€ (montant cofinancé par la ville et le PL21, à parts égales).

5. Financements de l'opération :

Le budget initial alloué par la ville à l'opération de rénovation des copropriétés s'élève à 525.000 euros. Les études préalables (recueil des besoins, animation du dispositif, études architecturales, établissement de cahiers des prescriptions, diagnostics énergétiques...) ont consommé la moitié de cette enveloppe. Ainsi, le budget restant disponible s'élève à 260.000 euros.

C'est pourquoi le calibrage du budget travaux potentiel sur le périmètre est fixé, pour cette première phase expérimentale de deux ans, à 260.000€ financés à hauteur égale par la commune et le Plan Littoral 21. La ville avancera toutefois le montant de l'opération.

6. Durée de mise en œuvre du dispositif expérimental :

DEUX ANS à compter du rendu exécutoire de la délibération du Conseil municipal validant la charte architecturale « Esprit Gruissan 2030 ».

L'objectif est de pérenniser le dispositif si les résultats s'avèrent positifs et donc de permettre sa reconduction avec des financements autres que l'aide de l'AMI, tant pour le volet immobilier que pour le volet aménagement des espaces publics.

Lors de cette période, chaque personne morale ou physique ne pourra déposer qu'un seul dossier. Un logement ne pourra bénéficier d'une nouvelle aide dans le cadre de l'ORIL avant dix ans après le versement de la subvention.

7. Cahier des charges d'attribution des subventions

Une délibération ultérieure fixe les modalités de demande de subvention et la composition du dossier à remettre par les propriétaires. Le cahier des charges est un document annexé à la délibération qui va donner au bénéficiaire des conditions techniques de réalisation des travaux.

7.1. Travaux éligibles

Les travaux respecteront l'Esprit Gruissan 2030 ». Ceux-ci seront précisés dans le cahier des prescriptions architecturales et financières.

7.1.1 Travaux dans les parties privatives

Les travaux seront développés dans la charte « Gruissan 2030 » établie par le cabinet ARX, et s'inscriront dans l'un des trois catégories de finition (art. 7.1.4). Les travaux éligibles portent sur l'amélioration de l'habitabilité, le réaménagement des logements, l'amélioration des performances énergétiques et phoniques, l'amélioration des sanitaires et l'embellissement.

Cette charte, portant cahier des prescriptions, sera approuvée ultérieurement.

7.1.2 Travaux dans les parties communes

Les travaux sur les parties communes visent à améliorer les performances énergétiques et phoniques, lutter contre les îlots de chaleur, désimperméabiliser les sols, développer l'offre de service à l'échelle de la copropriété contribuant aux mobilités actives et à l'offre de services ciblés sur la clientèle touristique sur la copropriété (installation de bornes électriques, de locaux à vélos, de location de vélos électriques, etc.), et mettre en valeur les parties communes : confort acoustique, embellissement, amélioration de la visibilité des entrées.

7.1.3 Conditions : classement « meublés de tourisme » ou label « Gruissan 2030 » et mise aux normes de sécurité du logement

Il s'agit d'une obligation pour les propriétaires bénéficiaires de subvention. Après la notification d'autorisation des travaux, le propriétaire dispose d'un an pour les réaliser et obtenir la validation de ceux-ci par l'architecte-conseil de la Collectivité. Cette durée peut être portée à deux ans sur demande motivée du propriétaire.

7.1.4 Modalités de calcul de l'aide financière

Les subventions sont accordées en fonction de niveau de finition choisi par le propriétaire, sur la base de trois niveaux de qualité croissante (1. Niveau de base, 2. Niveau intermédiaire, 3. Niveau "Esprit Gruissan 2030" premium).

Le classement des projets de réhabilitation de logements sera déterminé au regard des attentes fixées par le cahier des charges technique et financier "Esprit Gruissan 2030", qui sera ultérieurement approuvé par le conseil municipal.

REHABILITATION DE CATEGORIE 3 D'UN LOGEMENT :

600 Euros/surface de logement pour les 20 premiers m²

300 Euros/m² supplémentaire

La subvention sera plafonnée à 24.000 Euros par logement.

REHABILITATION DE CATEGORIE 2 D'UN LOGEMENT:

480 Euros/surface de logement pour les 20 premiers m²

240 Euros/m² supplémentaire

La subvention sera plafonnée à 19.200 Euros par logement.

REHABILITATION DE CATEGORIE 1 D'UN LOGEMENT:

260 Euros/surface de logement pour les 20 premiers m²

180 Euros/m² supplémentaire

La subvention sera plafonnée à 14.400 Euros par logement.

Pour les parties communes, il n'est pas déterminé de niveaux de finition différenciés.

PARTIES COMMUNES :

30%HT du montant des travaux de réhabilitation sur les parties communes.

La subvention sera plafonnée à 30.000 Euros par partie commune.

7.2. Cumul des subventions

Le cumul avec d'autres subventions est autorisé pour le demandeur. Il devra toutefois informer la collectivité des subventions demandées et obtenues.

7.3. Conditions d'occupation et journée « portes ouvertes »

Le propriétaire s'engage à une occupation de son logement d'au moins **quatre mois par an, dont quatre semaines entre le 1^{er} octobre et le 30 avril**. La période d'engagement d'occupation court pendant 6 ans à compter du 1^{er} janvier suivant la validation des travaux de réhabilitation par la collectivité.

Le propriétaire s'engage sur la durée de l'ORIL à autoriser la visite, un jour par an, sous forme de portes ouvertes, lors d'un événement organisé pour animer le dispositif.

7.4. Justificatifs d'occupation

Pour les travaux réalisés dans les parties privatives, le propriétaire s'engage à produire chaque année la preuve du respect de son engagement d'occupation et/ou locatif selon deux modèles :

- Pour la location : contrat de location avec justificatif de déclaration de taxe de séjour correspondante
- Pour l'occupation sans transaction financière :

A l'appui d'une déclaration sur l'honneur annuelle, attestation de l'occupation conformément à l'article 7.3, le propriétaire produira des factures de dépenses sur la station durant la semaine déclarée : le temps d'occupation sera décompté comme le nombre de jours entre les dates d'émission de la première et de la dernière facture, ces dates étant comprises dans le temps d'occupation. Les factures ne pourront pas être espacées de plus de sept jours, auquel cas l'occupant sera tenu de fournir des factures supplémentaires justifiant *a minima* d'un achat tous les sept jours sur le territoire communal. Les achats en ligne sont exclus des justificatifs.

Dans le cadre du non-respect par le propriétaire de la convention qu'il aura signée, il devra rembourser la commune de Gruissan de l'aide acquise de la manière suivante :

- 100% de la subvention reçue la première année
- 80% de la subvention reçue la deuxième année
- 60% de la subvention reçue la troisième année
- 40% de la subvention reçue la quatrième année
- 20% de la subvention reçue la cinquième année
- 10% de la subvention reçue la sixième année.

Pour les travaux financés dans les parties communes, il n'est pas exigé d'autre justificatif que le respect de la charte architecturale (cahier des prescriptions). Toutefois, la copropriété bénéficiaire de l'aide s'engage à entretenir et préserver l'espace commun réhabilité grâce à l'ORIL. Cet engagement, qui fera l'objet d'une convention particulière entre la commune et la copropriété, court sur 6 ans à compter du 1er janvier suivant la validation des travaux par la collectivité. Le cas échéant, tout défaut d'entretien pourra donner lieu à remboursement de la subvention attribuée, suivant les mêmes taux que ceux indiqués ci-avant pour les propriétaires particuliers. La commune et la copropriété organiseront, aux termes de la convention précitée, une visite annuelle de contrôle de l'entretien des parties communes où les travaux auront été subventionnés.

7.5. Changement de situation avant le terme des six ans d'engagement d'occupation

En cas de changement de situation avant le terme des 6 ans d'occupation, le propriétaire devra en informer immédiatement la commune de Gruissan, informer le repreneur qu'un engagement ORIL est en cours sur l'appartement et obtenir son accord écrit pour la reprise de cet engagement. Le repreneur devra à son tour prendre contact avec l'agent administrative en charge de l'ORIL pour signer un avenant modificatif de la convention sur cet appartement et poursuivre les engagements jusqu'à leur terme.

En cas de non reprise de l'engagement d'occupation par le nouveau propriétaire, l'aide devra être remboursée par le signataire de la convention d'ORIL selon les modalités définies à l'article 7.4 ci-dessus.

8. Procédure d'instruction des demandes de subvention et accompagnement des propriétaires

8.1. Démarches à suivre par le demandeur

8.1.1 Elaboration d'une fiche de préconisation

La collectivité met à disposition des propriétaires ayant un projet de réhabilitation de leur logement de loisirs un architecte conseil qui les accompagnera du premier rendez-vous dans le logement jusqu'au paiement de la subvention.

Le premier rendez-vous se déroule notamment en présence de :

- Le Maire ou son représentant élu,
- Le propriétaire,
- L'architecte conseil de la collectivité,
- Les techniciens municipaux concernés (urbanisme, animation de l'ORIL, notamment),
- Un représentant de l'Office de Tourisme.

Sont décidés et expliqués les travaux à réaliser, les éléments à rénover, à reprendre, à restaurer. Ils peuvent concerner l'ensemble des éléments du bien immobilier, tant intérieurs qu'extérieurs.

Suite au premier rendez-vous, une fiche de préconisation individuelle est établie pour chaque particulier et remise sous forme de recommandations écrites. Cette recommandation servira de base à l'établissement des devis et à l'approbation de l'octroi de la demande de subvention. La recommandation, signée par le demandeur sera jointe à la déclaration de travaux ou au permis de construire déposés en mairie.

Elle comprend :

- L'identité du propriétaire
- Les photographies du logement dans l'état pré-travaux, annoté des éléments présents et indique en rouge la nature des travaux à réaliser
- Un tableau répertoriant tous les travaux à réaliser en fonction du diagnostic côtés avec les travaux préconisés par l'architecte conseil de la collectivité et validés conjointement lors de la visite, ou autres éléments techniques

- Un croquis du projet attendu
- Des remarques sur les attendus suite à la préconisation
- Des rappels règlementaires sur l'obligation de déposer une autorisation d'urbanisme et sur la réunion de contrôle en fin de chantier avec l'architecte conseil de la collectivité.

Cette fiche est validée en comité de suivi de l'ORIL qui se tient une fois par mois. Ce comité est composé notamment de :

- Le Maire ou son représentant,
- L'architecte conseil de la collectivité,
- Un représentant du Plan Littoral 21
- L'élu-e délégué-e à l'Urbanisme,
- L'élu-e délégué-e au Tourisme,
- Le DGS de la commune,
- Le directeur de l'Office de tourisme,
- L'animateur de l'ORIL.

Après validation du comité de suivi de l'ORIL, la fiche de préconisation est transmise au propriétaire. Celui-ci doit la signer pour accord et faire réaliser les devis par les artisans ou entreprises de son choix. Les travaux doivent être détaillés et reprendre la cotation des travaux indiqués dans le tableau des travaux de la fiche de préconisation. En cas de travaux particuliers, l'architecte conseil de la collectivité peut demander un croquis d'exécution à l'artisan ou l'entreprise choisie.

Au vu des devis, l'architecte conseil de la Collectivité détermine la catégorie de finition dans laquelle s'inscrit ce projet (Art. 7.1.4). Sur cette base, la Collectivité établit une fiche de calcul de subvention valant fiche de demande de subvention et signée par le demandeur qui sera insérée dans le dossier.

8.1.2 Elaboration et traitement du dossier de candidature

Le demandeur souhaitant bénéficier du dispositif est chargé de présenter la liste de pièces justificatives suivante afin d'assurer la complétude de son dossier avant la présentation en commission d'attribution. La Collectivité pourra demander des pièces complémentaires afin de rendre un avis éclairé sur chaque cas.

Le dossier regroupe :

- La fiche préconisation élaborée par l'architecte conseil de la Collectivité
- Les devis des artisans, visés par l'architecte conseil de la Collectivité
- La fiche de calcul du montant de la subvention
- Un recueil photographique avant travaux ainsi que des visuels de l'attendu
- La date de réception de l'autorisation d'urbanisme
- Un formulaire fourni par la Collectivité et dûment rempli par le propriétaire qui l'engage à respecter conseil et avis de l'architecte conseil de la Collectivité
- Un RIB,

- L'Autorisation d'Urbanisme une fois obtenue (Art. 8.1.3).

La Collectivité accuse réception du dossier complet auprès du demandeur. Le comité de suivi de l'ORIL veille au respect des conditions d'accès à la subvention et plus particulièrement aux principes de traitement recommandés en contrepartie de la subvention accordée. Il décide des travaux recevables, en accord avec le règlement et la charte « Esprit Gruissan 2030 » et reste souverain pour décider du montant de la subvention réservée et attribuée, et au cas par cas des dérogations.

La collectivité informe le propriétaire de la réservation de la subvention et motive un éventuel refus. La collectivité adresse à destination du demandeur un courrier mentionnant le montant de l'aide accordée.

Les demandes des propriétaires qui parviennent après l'épuisement de l'enveloppe budgétaire dédiée ne pourront être traitées. L'ORIL ayant une visée expérimentale, la collectivité pourra prioriser certains dossiers afin d'assurer la représentativité de l'ensemble du projet sur des critères d'emplacement géographique, de typologie de logement ou de travaux envisagés.

8.1.3 Réalisation des travaux et paiement de la subvention

Après réception du courrier recommandé valant attribution de subvention, obtention de l'autorisation d'urbanisme et information à l'architecte conseil de la collectivité du début de chantier, le demandeur peut engager les travaux.

L'architecte conseil peut effectuer des visites complémentaires pour vérifier la conformité des travaux tout au long du chantier.

Une fois les travaux terminés, l'architecte conseil adresse à la collectivité une fiche de réception des travaux au comité de suivi de l'ORIL. Si celle-ci déclare les travaux conformes à la fiche de préconisations et à la charte architecturale « Esprit Gruissan 2030 », la subvention est versée en une fois au demandeur suite à la transmission des factures acquittées à l'animateur de l'ORIL. Dans le cas contraire, le comité de suivi de l'ORIL statuera sur une décote ou une invalidation de la subvention initialement attribuée. Tout travaux non prévus lors de la validation du dossier en comité de suivi de l'ORIL pourront être considérés comme une dénaturation du projet et entraîner une décote ou suppression de la subvention.

9. Mesures d'accompagnement et de requalification des espaces publics par la Collectivité

- Espaces publics déjà requalifiés dans le périmètre (notamment) :
 - Requalification du boulevard du Pech-Maynaud qui dessert l'ensemble du périmètre « Architecture Contemporaine Remarquable »

- Resurfaçage des terrasses de certains commerces rive droite et rive gauche,
 - Amélioration de l'éclairage public portuaire et communal,
 - Balisage des cheminements vers les zones de forte commercialité sur le port.
- Plan des requalifications à horizon fin de l'opération de l'ORIL,
 - Lutte contre les ilots de chaleur,
 - Développement des mobilités actives sur la commune.

Le Maire propose au Conseil municipal d'approuver le dispositif d'Opération de Réhabilitation de l'Immobilier de Loisir tel que présenté ci-avant.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu l'avis favorable de la commission municipale n°1 « Urbanisme, aménagement durable et Ecoquartier » du 24 janvier 2023,

Décide à l'unanimité des membres présents ou ayant donné procuration,

☞ D'approuver le dispositif d'ORIL tel que présenté ci-avant.

Fait et délibéré, mois et ans susdits,

Le Maire,



Didier CODORNIU

La Secrétaire de séance

Julie BEHLERT

ACTE RENDU EXECUTOIRE PAR :
Transmission au Représentant de l'Etat le.....
Publication le.....

Pour le Maire, et par délégation
Le Directeur Général des Services
Joan-Manuel BACO

