

DOSSIER	ACTION	DESTINATAIRES	PILOTAGE	
Programme Local de l'Habitat	Améliorer les conditions de l'habitat privé	Services de la COPAMO Bénéficiaire	COPAMO Service Habitat	CC du 3/07/2018 Version 08/06/2018





**OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE
 L'HABITAT ET DE RENOUELEMENT URBAIN, VALANT OPERATION DE
 REVITALISATION DU CENTRE BOURG ET DE
 DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE**

Pour les communes de Mornant et Soucieu en Jarrest (69)

REGLEMENT D'INTERVENTION

Aides à la production de logements conventionnés

EXPOSE DES MOTIFS :

L'opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) est le résultat d'une démarche née dans le cadre d'un Appel à Manifestation d'Intérêt National pour la revitalisation des centres-bourgs lancé par le Ministère du logement en juin 2014 pour lequel la COPAMO et la Commune de Mornant ont candidaté. Si leur candidature n'a pas été retenue à l'échelle nationale, le Préfet de Région a souhaité soutenir la dynamique en cours par la signature d'un Protocole Régional en février 2016 en y adjoignant la commune de Soucieu-en-Jarrest.

Dans le cadre de cette opération des actions incitatives à destination des propriétaires bailleurs et occupants du territoire sont déployés.

L'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) ainsi que la Communauté de Communes du Pays Mornantais (COPAMO) et les communes de Mornant et Soucieu en Jarrest se mobilisent donc pour :

- favoriser la production de logements à loyers conventionnés avec l'Anah dans le parc privé, tout en privilégiant les logements actuellement vacants et l'amélioration énergétique,
- permettre l'adaptation des logements des propriétaires occupants en perte de mobilité,
- soutenir l'isolation thermique des logements des propriétaires occupants à revenus modestes, et,
- Accompagner les copropriétés en difficulté à se redresser et à réhabiliter leur patrimoine.

Le présent règlement d'intervention concerne les aides à la production de logements conventionnés et a pour but de définir les critères d'éligibilité et d'octroi à cette aide financière.

ARTICLE 1 : TERRITOIRES ELIGIBLES

L'intégralité des communes de Mornant et Soucieu en Jarrest.

ARTICLE 2 : BENEFICIAIRES

- Propriétaire d'une maison,
- Copropriétaire dans un immeuble collectif,
- Titulaire de l'usufruit ou d'un droit réel immobilier (bail à réhabilitation, bail emphytéotique, contrat donnant vocation à l'attribution en propriété du logement, ou porteurs d'actions de sociétés donnant vocation à l'attribution en propriété du logement),
- Représentant légal d'une société ou d'une association ou mandataire d'une indivision propriétaire du bien

ARTICLE 3 : CONDITIONS D'OCTROI

L'ensemble des dossiers faisant l'objet d'une demande de subvention doivent répondre aux mêmes conditions minimum que celles exigées par l'Anah.

Les conditions générales minimum à remplir sont les suivantes (sous réserve de modification par l'Anah) :

3.1 Prime de réduction de loyers pour la production de logements à loyers conventionnés avec travaux subventionnés par l'Anah :

- Logement de plus de 15 ans à la date où est acceptée la demande d'aide.
- Les propriétaires bailleurs doivent s'engager à pratiquer un loyer intermédiaire, social ou très social pendant une durée minimum de 9 ans.
- Les travaux ne concernent pas la décoration du logement, ne sont pas assimilables à une construction neuve ni à un agrandissement.
- Les travaux doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment.
- Si le projet de travaux est d'un montant supérieur à 100 000 € HT, un maître d'œuvre est obligatoire.
- Les travaux prévus doivent entrer dans la nomenclature des travaux de l'Anah.
- Le contrat de location doit être conforme à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. L'occupation des logements devra répondre aux conditions d'engagement fixées par l'Anah et précisées dans la convention : plafond de ressources des locataires et niveau de loyers maximum autorisés.

3.2 Prime de réduction de loyers pour la production de logements à loyers conventionnés sans travaux subventionnés par l'Anah :

- Les logements concernés doivent être achevés depuis plus de 15 ans.
- Les propriétaires bailleurs doivent s'engager à pratiquer un loyer intermédiaire, social ou très social pendant une durée minimum de 6 ans.
- Le contrat de location doit être conforme à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. L'occupation des logements devra répondre aux conditions d'engagement fixées par l'Anah et précisées dans la convention : plafond de ressources des locataires et niveau de loyers maximum autorisés.

3.3 Prime Travaux lourds

- Les logements concernés doivent respecter les conditions fixés à l'article 3.1
- Les travaux concernent des travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou un logement très dégradé. Un rapport d'évaluation réalisé par un professionnel doit certifier l'existence d'une telle situation.

3.4 Prime à la sortie de vacance pour les logements conventionnés avec l'Anah

- Les logements concernés doivent respecter les conditions fixés à l'article 3.1 ou 3.2.
- Les logements doivent être vacants depuis au minimum 2 ans à la date de demande de subventions à la COPAMO.

3.5 Prime à la réalisation de travaux d'amélioration énergétique du logement

- Les logements concernés doivent respecter les conditions fixées à l'article 3.1
- Les travaux de rénovation thermique doivent permettre un gain de 35 % de performances énergétiques.

Les opérations ayant déjà fait l'objet d'un commencement d'exécution des travaux avant l'accusé de réception de l'Anah ne pourront pas être prises en compte.

ARTICLE 4 : NATURE ET MONTANT DES AIDES

Dans le cadre des aides à la production de logements conventionnés la COPAMO apporte :

4.1 Prime de réduction pour la production de logements à loyers conventionnés avec travaux subventionnés par l'Anah :

- Prime de 50 €/m² de surface utile. Le plafond est fixé à 80m².

4.2 Prime de réduction de loyers pour la production de logements à loyers conventionnés sans travaux subventionnés par l'Anah :

- Prime de 3 000 € par logement.

4.3 Prime Travaux lourds

- Une subvention de 10% du montant des travaux HT. Le montant des travaux est plafonné à 45 000 € HT.

4.4 Prime à la sortie de vacance pour les logements conventionnés avec l'Anah

- Prime de 1 000 € par logement.

4.5 Prime à la réalisation de travaux d'amélioration énergétique du logement

- Prime de 1 600 € par logement

Toujours dans le cadre des aides à la production de logements conventionnés, les communes de Mornant et Soucieu en Jarrest apportent pour les aides concernant leur territoire :

4.6 Prime de réduction pour la production de logements à loyers conventionnés avec travaux subventionnés par l'Anah :

- Prime de 25€/m² de surface utile. Le plafond est fixé à 80m².

4.7 Prime à la sortie de vacance pour les logements conventionnés avec l'Anah

- Prime de 1 000 € par logement.

4.8 Prime à la réalisation de travaux d'amélioration énergétique du logement

- Prime de 1 600 € par logement.

ARTICLE 5 : PROCEDURE D'ATTRIBUTION

L'opérateur de suivi animation de l'OPAH-RU, réalise l'instruction technique au nom et pour le compte des communes et de la COPAMO.

L'opérateur de suivi animation vérifie la recevabilité de la demande et la cohérence des éléments fournis.

5.1. Dossier de demande de subvention

La COPAMO réceptionnera les dossiers de demande de subvention pour son compte ainsi que pour le compte des communes.

5.1.1 Constitution des dossiers :

- Le formulaire de demande de subvention
- Note d'instruction de l'opérateur de suivi animation
- Une copie du dossier déposé auprès de l'Anah accompagné de toutes les pièces justificatives,
- L'accusé de réception délivré par l'Anah,
- Une copie de l'agrément de l'Anah obtenu pour cette opération
- Un RIB
- Pour la prime Travaux lourds
- Les pièces précisées à l'article 5.1.1
- Le rapport d'évaluation réalisé par un professionnel ayant certifié l'existence d'une situation d'habitat indigne, d'habitat très dégradé
- Pour la prime à la sortie de vacance pour les logements conventionnés avec l'Anah

- Les pièces précisées à l'article 5.1.1
- Un justificatif de vacance du logement depuis une durée minimale de 2 ans (liste des pièces justificatives en annexes).
 - o Pour la prime à la réalisation de travaux d'amélioration énergétique du logement
- Les pièces précisées à l'article 1.2
- Le rapport de l'opérateur de suivi animation permettant de justifier d'un gain de 35 % de performances énergétiques.

Le dossier est complet et ne peut être instruit qu'après réception de l'ensemble des pièces à la COPAMO, notamment l'agrément de l'Anah, et la note d'instruction rédigée par l'opérateur de suivi animation.

5.1.2 Instruction :

La COPAMO est chargée, pour son compte et pour le compte des communes, de l'instruction administrative des dossiers de demande de subvention.

La procédure d'instruction est la suivante :

- Courrier de dossier incomplet, le cas échéant
- Examen puis décision du Président
- Examen puis décision du Maire
- Notification de la décision par la COPAMO au demandeur, par lettre recommandée avec accusé de réception
- Notification de la décision par la COPAMO aux autres financeurs de l'opération.

5.1.3 Commencement d'exécution :

Les travaux peuvent commencer après obtention de l'accusé de réception de l'Anah autorisant le démarrage des travaux.

5.2. Dossier de demande de paiement / versement de la subvention

La COPAMO réalisera l'instruction des demandes de paiement pour son compte et pour celui des communes.

- **Pour les projets pouvant bénéficier de l'aide de Procivis :**

Afin de sécuriser le financement des projets des propriétaires occupants en difficultés sociales et financières, la COPAMO s'est tournée vers la Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP) Procivis.

Procivis peut donc attribuer des prêts à taux zéro et avancer les subventions de la COPAMO au bénéficiaire occupant réalisant des travaux dans le cadre de l'OPAH-RU.

Les fonds de Procivis accordés au projet sont gérés par l'opérateur de suivi animation qui étudie avec Procivis les projets ayant besoin d'un prêt à taux zéro ou d'une avance.

L'avancement de la subvention se déroule de la manière suivante :

- un acompte est versé lors du démarrage des travaux par l'opérateur de suivi animation,
- le solde est versé après réalisation des travaux,
- lors de la réception de l'attestation d'achèvement des travaux réalisé par l'opérateur de suivi animation, la COPAMO rembourse Procivis.

Dans le cas où les travaux réalisés ne seraient pas conformes à ceux prévus, le bénéficiaire se verrait dans l'obligation de rembourser l'acompte de Procivis.

- **Pour les dossiers ne bénéficiant pas de l'aide de Procivis :**

Aucun acompte ne pourra être versé.

La subvention sera payée en une fois, à l'achèvement des travaux.

Pour bénéficier du paiement de la subvention, le bénéficiaire devra se rapprocher de l'opérateur de suivi animation pour réaliser la demande de paiement. L'opérateur réalisera un contrôle de conformité des travaux et transmettra la demande de paiement à la COPAMO accompagné de ses conclusions.

Les pièces suivantes devront être jointes :

- l'attestation de conformité des travaux réalisée par l'opérateur de suivi animation,
- les factures acquittées et signées par le prestataire de travaux,

La COPAMO effectuera alors le versement de ses aides et transmettra un avis à la commune concernée pour qu'elle puisse effectuer le versement des subventions.

Le montant de la subvention pourra être actualisé, sur la base des factures acquittées, mais seulement dans le sens d'une minoration du montant initialement notifié. Si le budget définitif de l'opération s'avérait inférieur au budget prévisionnel, la COPAMO et les communes se réservent le droit de réduire la subvention de manière à conserver le même pourcentage du montant des travaux subventionnables précisé dans le présent règlement d'intervention.

Si l'opération réalisée se révèle non conforme au dossier initialement instruit ou si le propriétaire est dans l'incapacité de fournir l'une des pièces justificatives, la subvention ne sera pas versée.

ARTICLE 6 : MOYENS FINANCIERS

Les subventions communales et intercommunales seront attribuées dans la limite des enveloppes budgétaires annuelles disponibles et sous réserve de respecter les règles de l'Anah et les critères définis dans le présent règlement.

ARTICLE 7 : INFORMATION ET COMMUNICATION

Dans le cadre de sa mission d'information et de communication, la COPAMO en tant que maître d'ouvrage de l'OPAH-RU peut être amenée à solliciter le propriétaire en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques destinés à nourrir ses publications et sites Internet. Également, le propriétaire pourra, sur demande de la COPAMO et des communes, être amené à apposer une bache ou un panneau sur l'immeuble pendant la durée des travaux précisant que des aides publiques sont mobilisées.

ARTICLE 8 : DELAIS DE VALIDITE

Les travaux doivent être achevés dans un délai de 3 ans à compter de la notification des aides par la COPAMO.

Si ce délai n'est pas respecté, la décision d'octroi d'une subvention deviendra caduque et un nouveau dossier devra être constitué.

ARTICLE 9 : ENGAGEMENT DES BENEFICIAIRES DES AIDES ET LITIGES

Les bénéficiaires des aides présentées dans le présent règlement s'engagent à :

- Ne pas avoir commencé les travaux avant d'avoir déposé le dossier d'aide auprès de l'Anah et de la COPAMO et d'avoir reçu l'agrément de l'ANAH. Nous recommandons d'attendre la notification du montant de l'aide dont vous allez bénéficier pour engager des travaux.
- Faire intégralement réaliser les travaux par des professionnels du bâtiment, sauf en cas d'auto-réhabilitation accompagnée.

En cas de non-respect des engagements du propriétaire exposés ci-dessus, la COPAMO et les communes demanderons le remboursement de la subvention dans les mêmes conditions que celles en vigueur à l'Anah.

ANNEXE 1
JUSTIFICATIF DE LA VACANCE D'UN LOGEMENT LOCATIF POUVANT ETRE FOURNIS

- Attestation EDF, VEOLIA, GDF.

- Copie de l'avis d'imposition stipulant la taxe sur les logements vacants.

- Tout autre document attestant de la vacance du logement (sur appréciation du maître d'ouvrage)