

DOSSIER	ACTION	DESTINATAIRES	PILOTAGE	
Programme Local de l'Habitat	Améliorer les conditions de l'habitat privé	Services de la COPAMO Bénéficiaires	COPAMO Service Habitat	CC du 03/07/2018 Version 08/06/2018





**OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE
 L'HABITAT ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH-RU),
 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

Aide aux travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé
 Aide aux travaux de sécurité ou salubrité de l'habitat

Exposé 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 l'aide aux travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé et l'aide aux travaux de sécurité ou salubrité de l'habitat.

ARTICLE 1 : TERRITOIRES ELIGIBLES

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

ARTICLE 2 : BENEFICIAIRES

- Propriétaire occupant d'une maison ;
- Copropriétaire occupant dans un immeuble collectif ;
- Occupant d'un logement dont il est l'usufruitier ;
- Occupant d'un logement en indivision dont il est l'un des indivisaires ;
- Occupant d'un logement dont il est titulaire du droit d'usage et d'habitation ;
- Occupant d'un logement appartenant à une société dont il est un associé ;
- Locataire (sous réserve de l'accord du propriétaire bailleur) ;
- Personne qui assure la charge des travaux dans un logement dont un ascendant ou un descendant est propriétaire ;
- Occupant dans le cadre d'un logement en viager ;
- Propriétaire d'un logement mis à disposition, à titre gratuit, d'un ménage aux ressources modestes.

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) :

- Les conditions concernant le logement et la situation du demandeur :
 - Logement de plus de 15 ans à la date où est acceptée la demande d'aide.
 - Ne pas dépasser pas un niveau de ressources fixé nationalement.
 - Ne pas avoir bénéficié d'un PTZ (Prêt à taux zéro pour l'accession à la propriété) dans les cinq dernières années.
 - Le logement concerné doit être occupé à titre de résidence principale.
- Les conditions concernant les travaux :
 - Les travaux ne concernent pas la décoration du logement, ne sont pas assimilables à une construction neuve ni à un agrandissement.
 - Le montant minimum des travaux est de 1 500 €.
 - Les travaux concernent des travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne, un logement très dégradé ou des travaux de sécurité ou salubrité de l'habitat. Un rapport d'évaluation réalisé par un professionnel doit certifier l'existence d'une telle situation.
 - Les travaux prévus doivent entrer dans la nomenclature des travaux de l'Anah.
 - Les travaux bénéficient d'une aide de l'Anah.

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 de l'aide aux travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé, les communes de Mornant et Soucieu en Jarrest apportent pour les aides concernant leur territoire :

- Une subvention de 20% du montant des travaux HT. Le montant des travaux est plafonné à 50 000 € HT.

Dans le cadre de l'aide aux travaux de sécurité ou salubrité de l'habitat, les communes de Mornant et Soucieu en Jarrest apportent pour les aides concernant leur territoire :

- Une subvention de 20% du montant des travaux HT. Le montant des travaux est plafonné à 20 000 € HT.

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.

L'opérateur 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 le compte des communes.

- **Constitution des dossiers :**

- Le formulaire de demande de subvention
- Note d'instruction de l'opérateur de suivi animation accompagné du rapport d'évaluation réalisé par un professionnel ayant certifié l'existence d'une situation d'habitat indigne, d'habitat très dégradé ou d'un projet nécessitant des travaux de sécurité ou de salubrité de l'habitat,
- 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

- **Instruction :**

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

La procédure d'instruction est la suivante :

- Courrier de dossier incomplet, le cas échéant
- Examen puis décision du Maire
- Notifications 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.

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.

- **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 le compte 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 accompagnée 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 transmettra alors un avis à la commune 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, 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 bénéficiaire est dans l'incapacité de fournir l'une des pièces justificatives, la subvention ne sera pas versée.

ARTICLE 6 : MOYENS FINANCIERS

Les subventions communales 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 bâche 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 communales 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.
- Habiter le logement en tant que résidence principale pendant au moins 6 ans après la fin des travaux.

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