

Règlement d'attribution des subventions à l'amélioration de l'habitat privé

dans le cadre de l'OPAH RU multisites

CC Ambert Livradois Forez

Avenant 2

La Communauté de communes s'est engagée dans la mise en place d'une Opération programmée d'amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH RU). Dans ce cadre, elle s'engage aux côtés de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (Anah) à financer les travaux d'amélioration réalisés par des artisans dans les logements et immeubles concernés par le dispositif.

I. Objet du Règlement

L'objet du présent règlement est de préciser les conditions et modalités de mise en œuvre des aides à l'amélioration de l'habitat de la Communauté de communes Ambert Livradois Forez auprès des propriétaires occupants, locataires et propriétaires bailleurs dans le cadre de l'OPAH RU.

La Communauté de communes apporte un abondement sur les travaux financés par l'Anah, mais souhaite également financer d'autres travaux venant compléter les projets. Les projets financés en abondement par la Communauté de communes devront donc obligatoirement faire l'objet d'un accord de financement préalable par l'Anah, quelle que soit la thématique.

II. Généralités

Les aides financières décrites dans le présent règlement concernent les logements situés dans le périmètre de l'OPAH-RU multisite tels que définis précisément dans la convention d'OPAH RU, à savoir les centres des villes suivantes : Ambert – Arlanc - Cunlhat - Saint Anthème.

Seuls les projets de travaux réalisés dans des logements privés de plus de 15 ans ou les projets de transformation d'usage peuvent bénéficier de ces subventions.

La subvention n'est pas automatique. Elle est accordée en fonction de l'intérêt économique, social, technique et environnemental des travaux projetés et dans la limite des crédits annuels inscrits au budget de la collectivité.

Le montage du dossier doit obligatoirement être fait via l'opérateur de l'OPAH RU. Les dossiers seront instruits par le service habitat et urbanisme de la Communauté de communes Ambert Livradois Forez à partir des éléments fournis par l'opérateur. L'aide sera réservée lorsque la demande aura été validée par le bureau Habitat de la Communauté de communes.

La subvention est réservée au dépôt de la demande de subvention et est versée à l'achèvement des travaux et sur présentation des justificatifs. En cas de diminution du coût des travaux recevables, le montant de la subvention sera recalculé sur le montant réel des factures.

Les travaux devront démarrer dans l'année suivant l'accord de subvention et être terminés dans les trois ans.

III. Abondement sur les aides ANAH

Les aides venant conforter un financement ANAH seront instruites sur les mêmes critères d'éligibilité que ce dernier. Il convient notamment de rappeler les principaux critères (liste non exhaustive) :

- Le logement doit être construit depuis plus de 15 ans (exception faite pour les projets de transformation d'usage),
- Les propriétaires occupants et locataires sont soumis à un plafond de ressources et s'engagent à occuper le logement au titre de leur résidence principale durant **3** ans minimum à compter de la date de la demande de versement de la subvention à l'Anah,
- Les propriétaires bailleurs doivent s'engager à conventionner leur logement avec l'Anah pour une durée minimale de **6** ans,
- Les travaux ne doivent pas avoir démarrés avant le dépôt du dossier de demande de subvention auprès de l'Anah,
- Les travaux doivent impérativement être réalisés (fourniture et pose) par un artisan,
- Les travaux d'économies d'énergie seront réalisés par des artisans labellisés RGE.

La Communauté de communes intervient en abondement des aides ANAH sur les thématiques suivantes et dans la limite des budgets déterminés par le programme d'OPAH RU approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 07 novembre 2019 :

III. 1. Propriétaires occupants :

Catégorie de travaux	Seuil minimal de travaux	Plafond de travaux HT	Taux de subvention	Enveloppe financière maximum pour 5 ans
Travaux lourds	5 000 €	50 000 €	15%	135 000€
Sécurité, Salubrité		20 000€	5%	3 000€
Autonomie de la personne *		20 000€	5%	5 500€
Rénovation énergétique globale		35 000€	5%	33 000€

* Les locataires sont également éligibles à l'aide à l'adaptation du logement à la perte d'autonomie selon les mêmes conditions de ressources que les propriétaires occupants. Il n'est pas exigé d'engagement d'occupation.

III.2. Propriétaires bailleurs :

Catégorie de travaux	Plafond de travaux HT	Taux de subvention	Enveloppe financière maximum pour 5 ans
Indigne / Très dégradé	1 000€/m ² /logt	10%	148 500€
Logement dégradé	750€/m ² /logt	5%	11 900€
Sécurité, Salubrité, RSD	750€/m ² /logt	5%	6 800€
Rénovation énergétique globale	750€/m ² /logt	5%	1 800€
Transformation d'usage	750€/m ² /logt	5%	3 500€

* Les locataires sont également éligibles à l'aide pour la mise aux normes de décence du logement selon les mêmes conditions de ressources que les propriétaires occupants. Il n'est pas exigé d'engagement d'occupation.

III.3. Composition des dossiers de demande et de versement des aides de la CC ALF en abondement d'un dossier Anah

Composition du dossier de demande de réservation de subvention :

Le dossier de demande de subvention auprès de la Communauté de communes doit être composé des documents suivants :

- Formulaire de demande de subvention dûment signé,
- Copie de l'accord de subvention Anah,
- Devis détaillés des travaux,
- Copie de l'accord de la déclaration préalable de travaux lorsque les travaux sont visibles depuis l'espace public
- en cas de travaux de copropriété : attestation de quote-part ou procès-verbal de l'assemblée générale ayant voté les travaux et faisant apparaître clairement les tantièmes de chaque copropriétaire.

Composition du dossier de demande de versement de la subvention :

La demande de paiement doit contenir les éléments suivants :

- Formulaire de demande de versement signé,
- Attestation de fin de travaux établie par l'opérateur,
- Copie du calcul au paiement de l'Anah,
- Factures correspondant aux travaux présentés lors de la réservation de la subvention,
- RIB.

IV. Financement d'actions propres à la Communauté de Communes ALF en complément d'un dossier de base à l'Anah

Afin d'orienter stratégiquement les projets des propriétaires vers les priorités de développement de la Communauté de communes des aides spécifiques liées à la redynamisation des bourgs ou favorisant le développement durable sont mises en place.

IV. 1. Prime primo-accession (futurs Propriétaires occupants)

Afin de favoriser le réinvestissement des logements vacants en centres-bourgs tout en facilitant les trajectoires résidentielles, la Communauté de communes Ambert Livradois Forez accorde une aide financière de 2 000€ aux ménages primo-accédants se portant acquéreurs d'un bien (logement ou local faisant l'objet d'une transformation d'usage) de plus de 15 ans et vacant depuis plus de 2 ans pour en faire leur résidence principale. Le logement devra présenter une étiquette énergétique D minimum ou le projet d'achat devra prévoir un programme de travaux permettant de l'atteindre.

Est entendue comme primo-accédante toute personne n'ayant pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux années précédant l'acquisition faisant objet de la présente demande de subvention. Les ménages éligibles sont également soumis aux plafonds de revenus de l'Anah.

Sont considérés comme n'étant pas propriétaires de leur résidence principale : les locataires, les nus-propriétaires, les titulaires d'un bail emphytéotique ou à construction, les propriétaires de parts de sociétés civiles immobilières, les titulaires d'un contrat de location-accession (avant la levée de l'option).

AR Prefecture

063-200070761-20230928-2023_28_09_17-DE
Reçu le 10/10/2023

Pour bénéficier de cette prime, les propriétaires doivent être en cours d'acquisition (compromis signé) ou propriétaires depuis moins de 6 mois, d'un logement répondant aux critères énoncés ci-dessus.

Type de prime	Montant de la prime	Nombre maximum de primes
Primo-accession	2 000 €	37

Composition du dossier de demande de réservation de subvention :

- Formulaire de demande de subvention dûment signé,
- Devis détaillés des travaux
- Justificatif de la vacance du logement depuis plus de 2 ans,
- Justificatif de l'ancienneté du logement,
- Justificatif d'acquisition en cours ou récente (moins de 6 mois à la date de dépôt de la demande de subvention auprès de l'Anah),
- Accusé de réception du dossier par l'Anah,
- Justificatif de la primo-accession tels que : le ou les contrat(s) de bail et la ou les dernières quittances de loyer, une attestation sur l'honneur de l'hébergeant qui déclare l'avoir logé (cette attestation doit être accompagnée d'un justificatif d'identité ainsi que d'un extrait cadastral et un avis de taxe foncière du propriétaire du bien loué ou mis à disposition), ...
- Diagnostic de performance énergétique.

Composition du dossier de demande de versement de la subvention :

La subvention sera versée sur présentation des éléments suivants :

- Formulaire de demande de versement signé,
- en cas de travaux :
 - factures détaillées des travaux,
 - justificatif de l'atteinte de l'étiquette énergétique D si travaux différents du programme initialement prévu,
 - attestation de fin de travaux établie par l'opérateur,
- si réservation de la prime sur compromis de vente : attestation notariée de propriété.

IV. 2. Prime sortie de vacance (projets locatifs)

Une prime d'un montant de **1 000 €** sera accordée pour les logements de plus de 15 ans et vacants depuis plus de **2** ans remis sur le marché locatif à la suite de travaux d'amélioration financés en partie par l'Anah. Le logement devra être décent après travaux et remis en location avant la demande de versement de la prime.

En cas de recomposition de logements, le propriétaire ne pourra prétendre qu'à une seule prime.

Exemples :

- En cas de division de logement : le nombre de primes correspond au nombre de logements vacants avant travaux,
- En cas de réunification de plusieurs logements vacants : le nombre de primes correspond au nombre de logements après travaux,
- En cas de réunification d'un logement vacant depuis plus de deux ans et d'un logement vacant depuis moins de deux ans : 1 prime.

AR Prefecture

063-200070761-20230928-2023_28_09_17-DE
Reçu le 10/10/2023

Type de loyer après travaux	Montant de la prime	Nombre maximum de primes
Social / Très Social	1 000 €	20

Composition du dossier de demande de réservation de subvention :

- Formulaire de demande de subvention dûment signé,
- Devis détaillés des travaux
- Justificatif de la vacance du logement depuis plus de 2 ans (attestation d'absence de compteurs électrique, d'absence de consommation d'eau durant les 2 dernières années ou tout autre justificatif),
- Justificatif de l'ancienneté du logement,
- Copie de la convention de location Anah.

Composition du dossier de demande de versement de la subvention :

- Factures correspondant aux travaux présentés lors de la réservation de la subvention,
- Formulaire de demande de versement signé,
- Attestation de fin de travaux établie par l'opérateur,
- Copie du calcul au paiement de l'Anah,
- RIB.

IV. 3. Création d'espace extérieur privatif (propriétaires occupants et projets locatifs)

Les centres-bourgs se caractérisent entre autres par la densité importante de leur bâti. Aujourd'hui le marché de l'accession à la propriété est quasi-exclusivement porté par des biens dotés d'un espace extérieur. Afin de lutter contre la vacance des biens en centre-bourg, la Communauté de communes a mis en place une aide à la création d'espaces extérieurs afin d'améliorer le potentiel résidentiel des logements de centre-bourg et de les rendre plus attractifs.

Les logements concernés ne doivent comporter aucun espace extérieur ou un espace extérieur dont la surface est inférieure ou égale à 2 m² et les travaux concernés par l'aide sont :

- la création de balcons ou de terrasses (hors aménagement au sol),
- la démolition de bâtiments annexes pour créer une cour ou un jardin.

L'espace créé aura une surface minimum de 4 m² pour les balcons et 10 m² pour les autres types de surface (terrasse, cour, ...). L'accès à cet espace sera privatif et bénéficiera d'un accès direct depuis le logement.

La subvention n'est pas automatique, elle est attribuée en fonction de l'intérêt technique et patrimonial des travaux projetés et des crédits disponibles.

Les autorisations d'urbanisme nécessaires devront avoir été demandées et obtenues.

Catégorie de travaux	Plafond de travaux HT	Taux de subvention	Enveloppe financière maximum pour 5 ans
Création d'espaces extérieurs	10 000€	15%	7 500€

Composition du dossier de demande de réservation de subvention :

- Formulaire de demande de subvention dûment signé,
- Devis détaillés des travaux
- Copie de l'accord de la déclaration préalable de travaux,
- Photos illustrant le projet.

AR Prefecture

063-200070761-20230928-2023_28_09_17-DE
Reçu le 10/10/2023

Composition du dossier de demande de versement de la subvention :

- Factures correspondant aux travaux présentés lors de la réservation de la subvention,
- Formulaire de demande de versement signée,
- Attestation de fin de travaux établie par l'opérateur,
- Copie du calcul au paiement de l'Anah,
- Photos illustrant les travaux réalisés,
- RIB.

IV.4. Favoriser le recours aux matériaux biosourcés (occupants et bailleurs)

Dans la continuité de ses politiques en faveur de la préservation de l'environnement et de la transition énergétique, la Communauté de communes accordera un financement spécifique pour les projets ayant recours à l'utilisation de matériaux biosourcés dans les travaux de rénovation énergétique.

Les matériaux biosourcés sont des matériaux issus du vivant, d'origine animale (exemple: laine de mouton, ...) ou végétale (exemple : bois, chanvre, paille, ouate de cellulose, liège, ...).

Catégorie de travaux	Plafond de travaux HT	Taux de subvention	Enveloppe financière maximum pour 5 ans
Économies d'énergie – utilisation de matériaux biosourcés	30 000€	5%	15 000€

Composition du dossier de demande de réservation de subvention :

- Formulaire de demande de subvention dûment signé,
- Devis détaillés des travaux.

Composition du dossier de demande de versement de la subvention :

- Factures correspondant aux travaux présentés lors de la réservation de la subvention,
- Formulaire de demande de versement signée,
- Attestation de fin de travaux établie par l'opérateur,
- Copie du calcul au paiement de l'Anah,
- RIB.

IV. 5. Mise en place d'un chauffage par chaudière bois ou granulés (propriétaires occupants et projets locatifs)

Le bois étant une énergie locale abondante, la Communauté de communes souhaite favoriser son utilisation dans le chauffage des logements privés. Cette aide a pour but de dynamiser les entreprises locales tout en apportant du confort aux habitants et un meilleur pouvoir d'achat via une énergie parmi les moins chères.

Critères techniques à respecter :

- chaudière labellisée Flamme Verte (rendement \geq à 80 %),
- niveau d'émission de poussières \leq à 20mg/Nm³,
- chaudière conforme aux normes NF EN 303.5 ou NF EN 12809 ou NF EN 15250 (chaudières bois à alimentation automatique et chaudières à bûches équipées d'un hydro accumulateur).

Sont exclus les systèmes de chauffage bois non reliés à un chauffage central (poêles à bois, cheminées).

Les travaux devront inclure l'élimination de l'ancienne installation de chauffage en déchetterie.

Catégorie de travaux	Plafond de travaux HT	Taux de subvention	Enveloppe financière maximum pour 5 ans
----------------------	-----------------------	--------------------	---

AR Prefecture

063-200070761-20230928-2023_28_09_17-DE
Reçu le 10/10/2023

Économies d'énergie – Chaudière bois

10 000€

5%

2 500€

Composition du dossier de demande de réservation de subvention :

- Formulaire de demande de subvention dûment signé,
- Devis détaillés des travaux.

Composition du dossier de demande de versement de la subvention :

- Factures correspondant aux travaux présentés lors de la réservation de la subvention,
- Formulaire de demande de versement signé,
- Attestation de fin de travaux établie par l'opérateur,
- Copie du calcul au paiement de l'Anah,
- RIB.

V. Action spécifique : Aide au ravalements de façades

Public éligible : Propriétaires occupants, bailleurs, syndicats de copropriétaires

La Communauté de communes Ambert Livradois Forez accorde une aide au ravalement des façades :

- visibles depuis le domaine public,
- situées dans le périmètre d'OPAH RU,
- sans isolation thermique extérieure : l'absence d'isolation extérieure devra se justifier par une impossibilité technique ou réglementaire,
- des immeubles composés majoritairement d'habitation.

Travaux pris en compte dans l'assiette de calcul : ravalement de façade y compris dessous de toit menuisés, reprise de balcon, réfection des peintures des fenêtres, volets (y compris remplacement à neuf pour ce poste de travaux), ferronneries, zinguerie et tous travaux induits (échafaudages, préparation des supports, ...) ainsi que les honoraires de maîtrise d'œuvre le cas échéant.

Ne sont pas prises en compte :

- Les vitrines commerciales, enseignes et autres surfaces de type commercial,
- Les murs d'enceinte et de clôture, grilles et portails, toitures,
- Les façades de logements neufs.

Catégorie de travaux	Plafond de travaux TTC	Taux de subvention	Enveloppe financière maximum pour 5 ans
Ravalement de façade	15 000€	20%	87 000€

Dans le secteur identifié dans la convention d'OPAH RU, l'aide sera de 200€ minimum par logement. Les travaux ne doivent pas démarrer avant l'obtention de l'accord de subvention.

Cet accord est par ailleurs soumis au dépôt d'une déclaration de travaux en mairie et au respect des préconisations réglementaires.

Composition du dossier de demande de réservation de subvention :

- Formulaire de demande de subvention dûment signé,
- Devis détaillés des travaux,
- Copie de l'accord de la déclaration préalable de travaux,

AR Prefecture

063-200070761-20230928-2023_28_09_17-DE
Reçu le 10/10/2023

- en cas de travaux de copropriété : attestation de quote-part ou procès-verbal de l'assemblée générale ayant voté les travaux et faisant apparaître les tantièmes de chaque copropriétaire.

Composition du dossier de demande de versement de la subvention :

- Factures correspondant aux travaux présentés lors de la réservation de la subvention,
- Formulaire de demande de versement signée,
- Attestation de fin de travaux établie par l'opérateur,
- RIB.

VI. Engagements des propriétaires et litiges

VI. 1. Engagement des propriétaires occupants

Les propriétaires occupants bénéficiant d'une subvention de la communauté de communes s'engagent à habiter leur logement pendant **3** ans à titre de résidence principale à la suite de la réalisation des travaux. La communauté de communes se réserve le droit durant ce délai d'exiger des propriétaires que lui soit fourni tout justificatif ou de procéder à tout contrôle et vérification.

En cas de revente du bien, le ou les bénéficiaire(s) de l'aide a/ont l'obligation d'informer la communauté de communes par lettre recommandée avec accusé de réception.

Ils devront rembourser la subvention au prorata des années manquantes dans le cas de la vente du logement sauf conditions exceptionnelles :

- En cas de mutation, perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi situé à une distance supérieure à 60 km,
- Si son état de santé justifie un changement de domicile,
- En cas de décès de l'un des bénéficiaires de l'aide ou de celui d'un des descendants directs faisant parti du ménage,
- En cas de divorce, de dissolution d'un PACS ou de séparation

VI. 2. Engagement des propriétaires bailleurs

Les propriétaires bailleurs bénéficiant d'une subvention s'engagent à aviser la communauté de communes de toutes modifications qui pourraient être apportées au droit de propriété et aux conditions d'occupation des logements conventionnés avec l'Anah et subventionnés par la communauté de communes et à rembourser la subvention au prorata des années qui resteront à courir si le logement est vendu avant la fin du délai des **6** ans.

Ne sont pas concernés les logements ayant fait l'objet d'une aide au ravalement de façade hors périmètre renforcé.

VII. Durée des aides et modification du règlement

Le présent règlement s'applique à compter de la date de validation par le conseil communautaire et de la date de signature de la convention d'OPAH RU.

Il pourra être modifié afin de prendre en compte les nouvelles directives de l'Anah ou des améliorations à l'efficacité du dispositif et pour des raisons budgétaires et de difficultés d'exécution, sans effet rétroactif par rapport à la date d'arrivée des demandes d'aides.