



**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
ALBÈRES CÔTE VERMEILLE ILLIBÉRIS**

**OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT
(OPAH)**

**RÈGLEMENT D'ATTRIBUTION DES AIDES OCTROYÉES PAR LA COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES ALBERES COTE VERMEILLE ILLIBERIS ET LES COMMUNES
MEMBRES DANS LE CADRE DE L'OPAH INTERCOMMUNALE**

I. RECEVABILITE DU DOSSIER

II. MODE DE CALCUL DES AIDES

III. MODALITES D'ATTRIBUTION

IV. DISPOSITIONS DIVERSES



**REGLEMENT D'ATTRIBUTION
DES AIDES OCTROYEES PAR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ALBERES COTE VERMEILLE
ILLIBERIS ET LES COMMUNES MEMBRES DANS LE CADRE DE L'OPAH INTERCOMMUNALE**

Contexte :

La Communauté de communes Albères Côte-Vermeille Illibéris (CCACVI), compétente en matière de politique de logement et du cadre de vie s'est dotée d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) qui fixe les orientations du territoire en matière d'habitat. Celui-ci prévoit d'« impulser le réinvestissement et le renouvellement du parc ancien ». C'est dans ce cadre que l'EPCI a souhaité mettre en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

A l'issue de l'étude pré-opérationnelle, il a été décidé de mettre en place une OPAH de droit commun multisites.

Les aides pour les particuliers consistent en:

- un accompagnement par un bureau d'études spécialisé, de l'incitation à la réalisation des travaux,
- une aide financière.

Les enjeux de l'OPAH intercommunale

Une OPAH se caractérise par l'instauration d'un dispositif d'incitation ouvert aux propriétaires privés visant la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat ainsi que par la volonté des pouvoirs publics d'intervenir pour favoriser le réinvestissement des centres villes et l'équilibre de l'offre de logements.

La convention de programme (décembre 2019-novembre 2022), a notamment pour orientations stratégiques de :

Requalifier les centres anciens des communes :

- lutter contre l'habitat indigne et très dégradé,
- lutter contre la précarité énergétique,
- traiter la vacance,
- maintenir à domicile les personnes en perte d'autonomie et/ou handicapées.

Produire une offre de résidence principale diversifiée :

- promouvoir l'accession à la propriété,
- équilibrer le ratio Propriétaires Occupants/ Bailleurs,
- veiller à l'équilibre entre les résidences principales et secondaires,
- proposer une offre adaptée aux différentes ressources des ménages.

Anticiper et répondre aux besoins des personnes en perte d'autonomie

- favoriser le maintien à domicile des personnes âgées.

Prévenir et traiter la dégradation du parc de copropriétés

- accompagner les copropriétés fragiles.

Dans l'optique de répondre à ces enjeux, l'ensemble des partenaires octroient des subventions pour la réalisation des travaux de :

- lutte contre l'habitat indigne et très dégradé
- et/ou de lutte contre la précarité énergétique,
- et/ou de maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie et/ou handicapées
- et/ou des parties communes des copropriétés fragiles.

Il est précisé que le dispositif incitatif d'aides mis en place par la communauté de communes et les communes membres s'articule avec les aides de l'Anah, avec certaines adaptations pour répondre aux enjeux locaux. Aussi, la communauté de communes et les communes membres :

- Abondent les aides ou primes de l'ANAH ;
- Octroient des primes en complément des aides de l'ANAH, aux propriétaires occupants, en cas d'accession, suite à des travaux lourds,
- Octroient des subventions, au cas par cas, pour des travaux non recevables auprès de l'ANAH dans le cas où le projet est jugé prioritaire par la commission d'attribution au regard des enjeux d'amélioration de l'habitat sur le territoire communautaire.

Les périmètres ont été resserrés de façon à concentrer les incitations sur les secteurs les plus dégradés sachant que les secteurs non couverts par l'OPAH bénéficieront des aides du Programme d'Intérêt Général (PIG) du Département, « Mieux se loger 66 ».

I. RECEVABILITE DU DOSSIER

Sauf mentions contraires énoncées dans le règlement, les règles d'application sont les mêmes que celles de l'Anah.

Article 1. Champ d'application

Sont éligibles, les immeubles compris dans le périmètre de l'OPAH et dans la limite des crédits annuels disponibles. Les périmètres sont définis dans la convention OPAH.

Pour bénéficier d'une aide, les immeubles ou logements doivent respecter les conditions d'ancienneté prévues par le règlement de l'Anah. En principe, ils doivent avoir été achevés depuis 15 ans au moins à la date de notification de la décision d'octroi de l'aide, sauf exceptions listées à l'article 6 du règlement général de l'Anah (adaptation des logements, économies d'énergies...) et cas exceptionnels listés au même article (péril, insalubrité, catastrophe naturelle...).

Article 2. Bénéficiaires

La subvention concerne les propriétaires privés au sens large (nu-propriétaire, usufruitier, indivision, sociétés civiles immobilières, copropriétaires à l'exception des personnes morales de droit privé).

Article 2.1. Les propriétaires occupants

Sont éligibles, tous les propriétaires occupants dont les ressources sont inférieures ou égales aux plafonds fixés par l'Anah, qui :

- ont droit à une subvention ANAH,
- n'ont pas droit à une subvention ANAH mais dont le projet est validé par la commission d'attribution des aides (dérogation au cas par cas).

Un primo-accédant à la propriété est défini comme suivant : un ménage ayant acheté son immeuble ou un logement et qui a pour but de réaliser des travaux et d'en faire sa résidence principale pour une durée de 6 ans minimum.

Article 2-2. Les propriétaires bailleurs

Sont éligibles tous les propriétaires bailleurs ayant accès à une subvention ANAH.

Aucune condition de ressource n'est requise. En revanche, pour bénéficier d'une aide, le propriétaire bailleur bénéficiant d'une aide de l'Anah pour réaliser les travaux, doit passer une convention avec l'Anah l'engageant à pratiquer un loyer modéré pendant une durée minimum de 9 ans ainsi qu'à louer le logement à un ménage dont les ressources sont inférieures à certains plafonds.

Article 2-3. Les syndicats de copropriétés, ou les copropriétés sous administration provisoire

Sont éligibles tous les syndicats de copropriétés, ou les copropriétés sous administration provisoire qui :

- ont le droit à une subvention ANAH,
- n'ont pas droit à une subvention ANAH mais dont le projet est validé par la commission d'attribution des aides (dérogation au cas par cas).

Article 3. Travaux subventionnables

Article 3-1. Nature des travaux subventionnables

Tous les travaux recevables par l'ANAH sur la base d'une liste que l'Agence se réserve le droit de réactualiser ou de modifier.

Tous les travaux concourant à la mise aux normes minimales d'habitabilité et de sécurité des parties communes de l'immeuble, et des logements (chauffage, sanitaires, électricité, isolation, ventilation etc.), hormis les travaux assimilés à de l'entretien (peintures sauf en cas de restructuration, sols souples etc.), conformément au règlement de l'ANAH.

Ne sont pas subventionnables les constructions neuves, ni les reconstructions. Les extensions de logements (surélévations, création de volume) sont soumises aux mêmes règles que celles de l'ANAH.

Article 3-2. Recevabilité

Les logements doivent répondre aux normes minimales de confort ou présenter un projet de réhabilitation d'ensemble visant à répondre aux normes minimales de confort.

Les travaux doivent être conformes aux autorisations d'occupation des sols (déclarations préalables, permis de construire...).

Les travaux doivent respecter les prescriptions techniques du bureau en charge de l'opération.

Le propriétaire doit s'engager à habiter ou à louer son logement à titre de résidence principale, selon les conditions prévues par l'ANAH. En cas de non-respect, le propriétaire devra rembourser l'aide municipale et intercommunale au prorata temporis.

Les travaux doivent être réalisés par des entreprises professionnelles inscrites au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers, et normalement assurées.

Une dérogation est possible pour les propriétaires occupants réalisant des travaux dans le cadre d'une opération d'auto réhabilitation accompagnée.

Les travaux doivent être engagés dans le délai d'un an maximum suivant la notification de réservation de subvention. Un report peut être accordé sur demande.

Les travaux doivent être achevés sous un délai de 3 ans à compter de la notification de la décision d'attribution. Une prorogation peut être accordé sur demande.

Les dossiers présentés seront acceptés dans la limite des crédits annuels inscrits au budget de la communauté de communes et de la commune et dans l'ordre d'enregistrement.

Les dossiers n'ayant pu être validés en fin d'exercice budgétaire, seront automatiquement reportés sur l'exercice budgétaire de l'année suivante.

Article 4. Responsabilité du chantier

Le pétitionnaire aura l'entière responsabilité de son chantier.

II. MODE DE CALCUL DES AIDES

Article 5. Bases de calcul

Le calcul estimatif du montant de la subvention est réalisé sur la base des devis HT des travaux subventionnables.

Le montant définitif sera arrêté sur la base des travaux subventionnables effectivement réalisés et sur présentation des factures HT validées par le propriétaire ou le maître d'œuvre.

Article 6. Montant des aides

Article 6-1. Cumul des aides

Le montant total des subventions et primes cumulées ne doit pas dépasser 80% du coût des travaux TTC. Toutefois, il peut être porté à 100% du coût des travaux TTC dans certains cas : propriétaires occupants à ressources très modestes, travaux de lutte contre l'habitat indigne ou travaux pour l'autonomie de la personne.

Article 6-2. Aides octroyées par la communauté de communes

Les montants des aides octroyées par la communauté de communes sont les mêmes que celles de la commune.

La communauté de communes n'attribue son aide que sous réserve de l'octroi de la subvention par la commune.

Article 6-2-1. Les propriétaires occupants

Nature des travaux	Ménage éligible	Taux	Montant plafonné
Travaux lourds, logement indigne ou très dégradé	Très modeste	8 %	4 000 €
	Modeste	4 %	2 000 €
	Primo-accédant	Prime	+ 2 500 €
Travaux d'amélioration, sécurité et salubrité	Très modeste	6 %	1 200 €
	Modeste	4 %	800 €
Travaux d'autonomie de la personne	Très modeste	6 %	1 200 €
	Modeste	4 %	800 €
Travaux Lutte contre la précarité énergétique	Très modeste	10 %	2 000 €
	Modeste	5 %	1 000 €

Article 6-2-2. Les propriétaires bailleurs

Nature des travaux	Type de loyer	Montant plafonné
Travaux lourds, logement indigne ou très dégradé	Loyer conventionné (LCS, LI)	2 500 €
Travaux d'amélioration, sécurité et salubrité	Loyer conventionné (LCS)	1 750 €
Travaux d'amélioration logement dégradé, ou suite RSD, ou contrôle décence	Loyer conventionné (LCS)	1 400 €
Travaux lutte contre la précarité énergétique	Loyer conventionné (LCS)	1 000 €

Article 6-2-3 Syndicat des copropriétaires

Nature des travaux	Montant plafonné par logement
Travaux lourds dans les parties communes	500 €

Article 6-3. Aides octroyées par la commune d'implantation des travaux

Les montants des aides octroyées par la commune où sont réalisés les travaux sont les mêmes que ceux de la communauté de communes.

Article 6-3-1. Les propriétaires occupants

Idem communauté de communes.

Article 6-3-2. Les propriétaires bailleurs

Idem communauté de communes.

Article 6-3-3 Syndicat des copropriétaires

Idem communauté de communes.

III. MODALITES D'ATTRIBUTION

Article 7. Les comités de pilotage et la décision d'attribution

Article 7.1. Le comité de pilotage stratégique

Le comité de pilotage stratégique sera chargé de définir les orientations de l'opération, d'évaluer les résultats, d'apprécier le déroulement et l'avancement de l'opération et de trouver des solutions aux éventuelles difficultés (renforcement d'un partenariat, mesures d'accompagnement social à lancer, besoin de communication...) ainsi que de valider les réorientations éventuelles.

Il se réunira au moins une fois par an.

Il sera présidé par le président de la communauté de communes :

- Présidence : président de la communauté de communes ou son représentant,
- Les maires des communes ou de leurs représentants,
- La Présidente du Conseil départemental ou son représentant,
- Le préfet du département (représentant de l'Anah) ou son représentant,
- Le directeur régional d'Action Logement ou son représentant,
- La présidente du conseil régional ou son représentant,
- Le directeur de la CAF ou son représentant,
- Le directeur de la MSA ou son représentant,
- Le délégué départemental de l'ARS ou un représentant.

Le comité de pilotage stratégique est assisté par l'équipe de suivi-animation. Tout autre partenaire pouvant apporter ses compétences pourra être invité (Espace Info Energie, ADIL, FDPLS, MSP...)

Article 7.2. Le comité de pilotage technique (comité d'attribution)

Le comité de pilotage technique sera en charge de la conduite opérationnelle.

Il émettra son avis sur les demandes présentées par le bureau d'études. Son avis porte sur l'attribution de l'aide, mais aussi sur la conformité des travaux en se référant aux demandes d'autorisations déposées.

Pour que le Comité statue valablement sur un dossier, la commune concernée et la communauté de communes doivent être représentés.

Le comité se réunira autant que de besoin et au minimum tous les trois mois.

Il est composé par :

- Le président de la communauté de communes ou son représentant
- Les Maires des communes intéressées ou leurs représentants

Le comité de pilotage technique est assisté par l'équipe de suivi-animation. D'autres partenaires locaux et spécifiques pourront être invités selon les dossiers (Anah /DDTM, Action Logement, Région, Conseil départemental, CAF, MSA, ARS, Espace Info Energie, ADIL, FDPLS, MSP...).

Article 7.3. La décision d'attribution

Chaque financeur est souverain pour statuer sur les demandes de subventions qui lui sont faites. En effet, chaque collectivité est compétente en ce qui la concerne.

Aussi, à l'issue de l'avis du comité de pilotage technique, chaque partenaire pourra décider de suivre ou non l'avis du comité de pilotage technique.

Une subvention n'est jamais acquise de plein droit.

Article 8. Modalités d'instruction et de paiement

Le bureau d'études URBANIS en charge du suivi et de l'animation de l'OPAH, assure le montage et le suivi des dossiers de subvention.

Le bureau d'études URBANIS présentera toutes les demandes de subventions au comité de pilotage technique.

Pour chaque dossier, la subvention validée par le financeur après avis du comité de pilotage technique est réservée, pour une durée de trois ans à compter de la date d'un accord écrit adressé au propriétaire.

Le montant prévisionnel de la subvention est notifié au propriétaire après chaque réunion du comité de pilotage technique, par les services de la collectivité concernée.

Pour les dossiers bénéficiant d'une aide de l'ANAH, ce sont les délais d'instruction consentis par cette dernière pour la notification, l'engagement et le paiement des subventions allouées validées en Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH), qui conditionnent les dates de traitement de ces dossiers par les collectivités concernées.

Le paiement de la subvention s'effectuera après vérification du parfait achèvement des travaux par le bureau d'études URBANIS en charge de l'OPAH, et délivrance par ce même bureau de la fiche de visite de conformité de fin de chantier.

Les travaux devront être conformes aux prescriptions réglementaires et au programme de travaux initialement validé par le comité de pilotage technique.

Article 9. Constitution du dossier

Le bureau d'études URBANIS est en charge d'accompagner le demandeur dans la constitution du dossier.

Article 9-1. Pour les propriétaires occupants

Le dossier de demande de subvention pour les propriétaires occupants devra comporter les pièces suivantes :

Relatives au bénéficiaire :

- L'attestation notariée de propriété de moins de 3 mois pour les accédants à la propriété
- La copie du dernier avis d'imposition (n-2 ou n-1),
- Le Relevé d'Identité Bancaire (RIB) au nom du demandeur ou de son mandataire,

Relatives au logement :

- Une grille de dégradation justifiant de la catégorie de travaux si nécessaire
- L'évaluation énergétique le cas échéant
- Le diagnostic autonomie le cas échéant
- Le justificatif d'autonomie le cas échéant
- L'ensemble des devis descriptifs et quantitatifs de travaux prévus, distinguant les travaux retenus et leur coût,
- Le cas échéant, les devis d'honoraires d'études ou de maîtrise d'œuvre de professionnels qualifiés,
- Les autorisations réglementaires d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT)...).

Article 9-2. Pour les propriétaires bailleurs

Le dossier de demande de subvention pour les propriétaires bailleurs, devra comporter les pièces suivantes :

Relatives au bénéficiaire :

- L'attestation notariée de propriété de moins de 3 mois,
- le Kbis et statut de la SCI le cas échéant
- Le Relevé d'Identité Bancaire RIB au nom du demandeur ou de son mandataire,

Relatives au logement :

- Une grille de dégradation justifiant de la catégorie de travaux,
- L'évaluation énergétique,
- L'ensemble des devis descriptifs et quantitatifs de travaux prévus, distinguant les travaux retenus et leur coût,
- Le cas échéant, les devis d'honoraires d'études ou de maîtrise d'œuvre de professionnels qualifiés,
- Les plans et surfaces des logements,
- Les autorisations réglementaires d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT)...).

Article 9-3. Pour les syndicats de copropriété

Le dossier de demande de subvention des syndicats de copropriété devra comporter les pièces suivantes:

Relatives au bénéficiaire :

- Le certificat d'immatriculation au registre des copropriétés
- Un tableau détaillant les lots, tantièmes et dépenses par propriétaires et le statut d'occupation,
- Copie du mandat de gestion,
- Carte professionnelle,
- Le Relevé d'Identité Bancaire (RIB) au nom du syndicat de copropriété,

Relatives à l'immeuble :

- Une grille de dégradation justifiant de la catégorie de travaux,
- L'ensemble des devis descriptifs et quantitatifs de travaux prévus, distinguant les travaux retenus et leur coût,
- Les devis d'honoraires d'études ou de maîtrise d'œuvre de professionnels qualifiés
- PV d'AG ou autorisation express des copropriétaires acceptant les travaux dans le cadre d'une aide aux travaux,
- Les autorisations réglementaires d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT)...).

Dans le cas d'un administrateur provisoire :

- La rémunération due au titre de la mission ad hoc arrêtée par ordonnance du président du tribunal de grande instance.

IV. DISPOSITIONS DIVERSES

Article 10. Autorisation de diffusion

Le demandeur autorise la communauté de communes, les communes, les autres financeurs ainsi que le bureau d'études en charge du suivi et de l'animation à utiliser et à diffuser les photos du logement ayant bénéficié d'une subvention, avant, après, pendant les travaux, dans le cadre strict de valorisation de cette opération (presse, site internet, réseaux sociaux des partenaires, etc.).

Article 11. Sanction pour non-respect du règlement

En cas d'infraction constatée dans un délai de 5 ans à compter de la date d'achèvement des travaux, la communauté de communes et la commune engageront une procédure de reversement des subventions versées au propriétaire ou syndicat de copropriété.