



AIDES COMPLÉMENTAIRES DE BAYEUX INTERCOM, VILLE DE BAYEUX ET VILLE DE PORT-EN-BESSIN-HUPPAIN EN MATIÈRE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT DANS LE CADRE DE L'OPAH CLASSIQUE ET DE L'OPAH RU

RÈGLEMENT D'INTERVENTION

Version approuvée par :

le conseil communautaire de Bayeux Intercom du 12 mai 2022

le conseil municipal de Bayeux du 18 mai 2022

le conseil municipal de Port en Bessin-Huppain du 23 mai 2022

Préambule

En accord avec les enjeux d'accompagnement du territoire vers la « sobriété énergétique » (action 18 du PCAET du Bessin) et les enjeux en matière de politique de logements énoncés dans le Programme Local de l'Habitat en cours d'élaboration sur le territoire de Bayeux Intercom, la collectivité lance, en avril 2022, deux opérations programmées d'amélioration de l'habitat :

- une opération programmée d'amélioration de l'habitat dite « de droit commun » (OPAH-DC), s'appliquant à l'ensemble du territoire de Bayeux Intercom (hors centres-villes de Bayeux et Port-en-Bessin-Huppain),
- une opération programmée d'amélioration de l'habitat dite « de renouvellement urbain » (OPAH-RU), s'appliquant aux centres-villes de Bayeux et Port-en-Bessin-Huppain.

Ces opérations programmées d'amélioration de l'habitat visent à aider et accompagner les propriétaires privés dans la réalisation de travaux d'amélioration de leurs logements. Ces derniers peuvent porter sur la rénovation énergétique, l'adaptation au vieillissement, la lutte contre l'habitat indigne, la remise en location de logements vacants et l'amélioration des parties communes des copropriétés.

Consciente de l'importance des enjeux relatifs à l'amélioration de l'habitat sur son territoire, la communauté de communes a souhaité renforcer le dispositif de subventions de l'agence nationale de l'habitat (ANAH) et des partenaires des opérations programmées d'amélioration de l'habitat par la **mise en place d'aides complémentaires**, pour un montant total plafonné à 521 000 € sur la durée globale des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (5 ans).

En complément de Bayeux Intercom, **les villes de Bayeux et de Port-en-Bessin-Huppain apportent également une contribution financière** aux travaux d'amélioration de l'habitat sur certains dispositifs.

Les aides des collectivités sont valables **uniquement sur la durée des conventions** des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (nécessité d'obtention de l'accord de subvention par la CT avant fin des 5 ans). Les subventions seront attribuées **dans la limite des réservations budgétaires**, et, dans la limite d'un taux global de subvention inférieur ou égal à 80% du montant total des travaux TTC (déduction des différentes aides obtenues).

Ces aides complémentaires, détaillées ci-après, sont divisées en deux catégories :

- Les aides complémentaires aux subventions de l'Anah, qui concernent les logements individuels (propriétaires occupants et propriétaires bailleurs),
- Les aides hors subventions Anah, qui concernent à la fois les logements individuels (propriétaires occupants et propriétaires bailleurs), et les copropriétés.

Tous les dossiers de demandes d'aides financières de la collectivité (Bayeux Intercom, ville de Bayeux, ville de Port-en-Bessin-Huppain) seront à déposer auprès de l'opérateur de l'OPAH.

Synthèse des aides complémentaires à l'OPAH classique et l'OPAH RU

1. Les aides complémentaires aux subventions de l'Anah dans le cadre des OPAH

- Soutien complémentaire à l'adaptation des logements pour les propriétaires occupants
- Soutien complémentaire à la rénovation énergétique
- Soutien complémentaire à l'amélioration de l'habitat dégradé et très dégradé
- Aide à la mise en valeur des façades des immeubles (uniquement pour le périmètre OPAH-RU)

2. Les aides hors subventions Anah

- Aide à l'acquisition dans l'ancien
- Prime pour la remise en location de logements vacants
- Aide complémentaire à la rénovation énergétique des copropriétés
- Aide à l'amélioration des cages d'escaliers
- Aide à la mise en valeur des façades

3. Procédure d'instruction et modalités de traitement

1. Les aides complémentaires aux subventions de l'Anah dans le cadre des OPAH

Bénéficiaires

- Propriétaire occupant d'un logement destiné à être occupé en qualité de résidence principale, aux revenus modestes ou très modestes (plafonds Anah)

Objectifs

- 100 logements de propriétaires occupants

Périmètre d'application

Les 36 communes de l'intercommunalité (périmètres OPAH / OPAH-RU)

Montant

Prime de 200 € par logement

L'aide financière sera versée à la fin des travaux

Critères d'éligibilité

Les critères à remplir sont ceux de l'Anah¹

¹ cf. annexe 3

Pièces justificatives nécessaires

Pour la demande de subvention	- Formulaire de demande d'aide auprès de la collectivité - Photo(s) avant réalisation des travaux - Copie du courrier d'accord de subvention de l'Anah - Si les travaux soutenus nécessitent une autorisation d'urbanisme : copie de l'autorisation délivrée
Pour la demande de paiement	- Formulaire de demande de paiement signée par le demandeur et visée par l'opérateur en charge du suivi-animation des OPAH après contrôle des travaux - Copie de la délibération de la Collectivité - Copie des factures acquittées correspondant aux travaux - RIB du demandeur - Copie de la fiche de calcul au paiement édité par l'Anah ou dossier de demande de versement PROCIVIS - Photo(s) après travaux

Bénéficiaires

- Propriétaire occupant d'un logement destiné à être occupé en qualité de résidence principale, aux revenus modestes ou très modestes (plafonds Anah)
- Propriétaire bailleur privé d'un logement destiné à être loué en qualité de résidence principale (conventionné avec l'ANAH).

Objectifs

- 140 logements de propriétaires occupants + 25 sorties de passoire énergétique
- 15 logements locatifs conventionnés

Périmètre d'application

Les 36 communes de l'intercommunalité (périmètres OPAH / OPAH-RU)

Montant

Propriétaire occupant (modeste et très modeste) : une prime de 500€ par logement.
Propriétaire bailleur : 10% du montant des travaux subventionnables plafonné à 3 000 €.

Critères d'éligibilité

Les critères à remplir sont ceux de l'Anah¹, dont :

- Logement de plus de 15 ans
- Pour les propriétaires bailleurs, le logement devra atteindre a minima une étiquette D après rénovation
- Les travaux doivent être réalisés par des entreprises du bâtiment labellisées RGE (fourniture et mise en œuvre des matériaux et équipements)

¹ cf. annexe 3

Pièces justificatives nécessaires

Pour la demande de subvention	- Formulaire de demande d'aide auprès de la collectivité - Photos avant réalisation des travaux - Copie du courrier d'accord de subvention de l'Anah - Si les travaux soutenus nécessitent une autorisation d'urbanisme : copie de l'autorisation délivrée
Pour la demande de paiement	- Formulaire de demande de paiement signée par le demandeur et visée par l'opérateur en charge du suivi-animation des OPAH après contrôle des travaux - Copie de la délibération de la Collectivité - RIB du demandeur - Copie des factures acquittées correspondant aux travaux - Copie de la fiche de calcul au paiement édité par l'Anah ou dossier de demande de versement PROCIVIS - Photo(s) après travaux

Bénéficiaires

- Propriétaire occupant d'un logement destiné à être occupé en qualité de résidence principale, aux revenus modestes ou très modestes (plafonds Anah)
- Propriétaire bailleur privé d'un logement destiné à être loué en qualité de résidence principale (conventionné avec l'ANAH).

Objectifs

- 20 logements de propriétaires occupants
- 22 logements locatifs conventionnés

Périmètre d'application

Les 36 communes de l'intercommunalité (périmètres OPAH / OPAH-RU)

Montant

Propriétaire occupant (modeste et très modeste) : 10% du montant des travaux subventionnables plafonné à 3 500 €.

Propriétaire bailleur :

- Logement très dégradé : 10% du montant des travaux subventionnables plafonné à 4 500 €.
- Logement moyennement dégradé : 10% du montant des travaux subventionnables plafonné à 3 000 €.

Critères d'éligibilité

Les critères à remplir sont ceux de l'Anah¹, dont :

- Logement de plus de 15 ans
- Pour les propriétaires bailleurs, le logement devra atteindre a minima une étiquette D après rénovation
- Les travaux doivent être réalisés par des entreprises du bâtiment labellisées RGE (fourniture et mise en œuvre des matériaux et équipements)

¹ cf. annexe 3

Pièces justificatives nécessaires

Pour la demande de subvention	- Formulaire de demande d'aide auprès de la collectivité - Photo avant réalisation des travaux - Copie du courrier d'accord de subvention de l'Anah - Si les travaux soutenus nécessitent une autorisation d'urbanisme : copie de l'autorisation délivrée
Pour la demande de paiement	- Formulaire de demande de paiement signée par le demandeur et visée par l'opérateur en charge du suivi-animation des OPAH après contrôle des travaux - Copie de la délibération de la Collectivité - RIB du demandeur - Copie des factures acquittées correspondant aux travaux - Copie de la fiche de calcul au paiement édité par l'Anah ou dossier de demande de versement PROCIVIS - Photo(s) après travaux

Bénéficiaires

- Propriétaires occupants d'un logement destiné à être occupé en qualité de résidence principale, aux revenus modestes ou très modestes (plafonds Anah)
- Propriétaire bailleur privé d'un logement destiné à être loué en qualité de résidence principale (conventionné avec l'Anah).
- *Syndicats des copropriétaires de copropriétés en difficulté, en dernière tranche de travaux*

Objectifs

- 12 façades mises en valeur

Périmètre d'application

Secteurs spécifiques dans le périmètre de l'OPAH RU
Cf. carte jointe

Montant

En accompagnement des aides de l'Anah mises en place dans le cadre d'expérimentation en faveur de la redynamisation des centres-villes, pour des dossiers engagés jusqu'au 31 décembre 2023.
Prime de 500 €/logement dans la limite de 3 000 € par immeuble

Critères d'éligibilité

Les critères à remplir sont ceux de l'Anah (cf. annexe 4) dont :

- Immeubles comprenant un (mono-propriété) ou plusieurs (copropriétés) logements
- Si copropriétés inscrites au registre national des copropriétés
- Travaux concernant toutes les façades
- Immeubles ne nécessitant pas de rénovations importantes (selon critères de l'Anah précisés dans l'annexe 4 du présent règlement des aides)

Pièces justificatives nécessaires

Pour la demande de subvention	- Formulaire de demande d'aide auprès de la collectivité - Photos avant réalisation des travaux - Copie du courrier d'accord de subvention de l'Anah - Si les travaux soutenus nécessitent une autorisation d'urbanisme : copie de l'attestation de dépôt de la demande d'autorisation / copie de l'autorisation
Pour la demande de paiement	- Formulaire de demande de paiement signée par le demandeur et visée par l'opérateur en charge du suivi-animation des OPAH après contrôle des travaux - Copie de la délibération de la Collectivité - RIB du demandeur - Copie des factures acquittées correspondant aux travaux - Copie de la fiche de calcul au paiement édité par l'Anah ou dossier de demande de versement PROCIVIS - Photo(s) après travaux

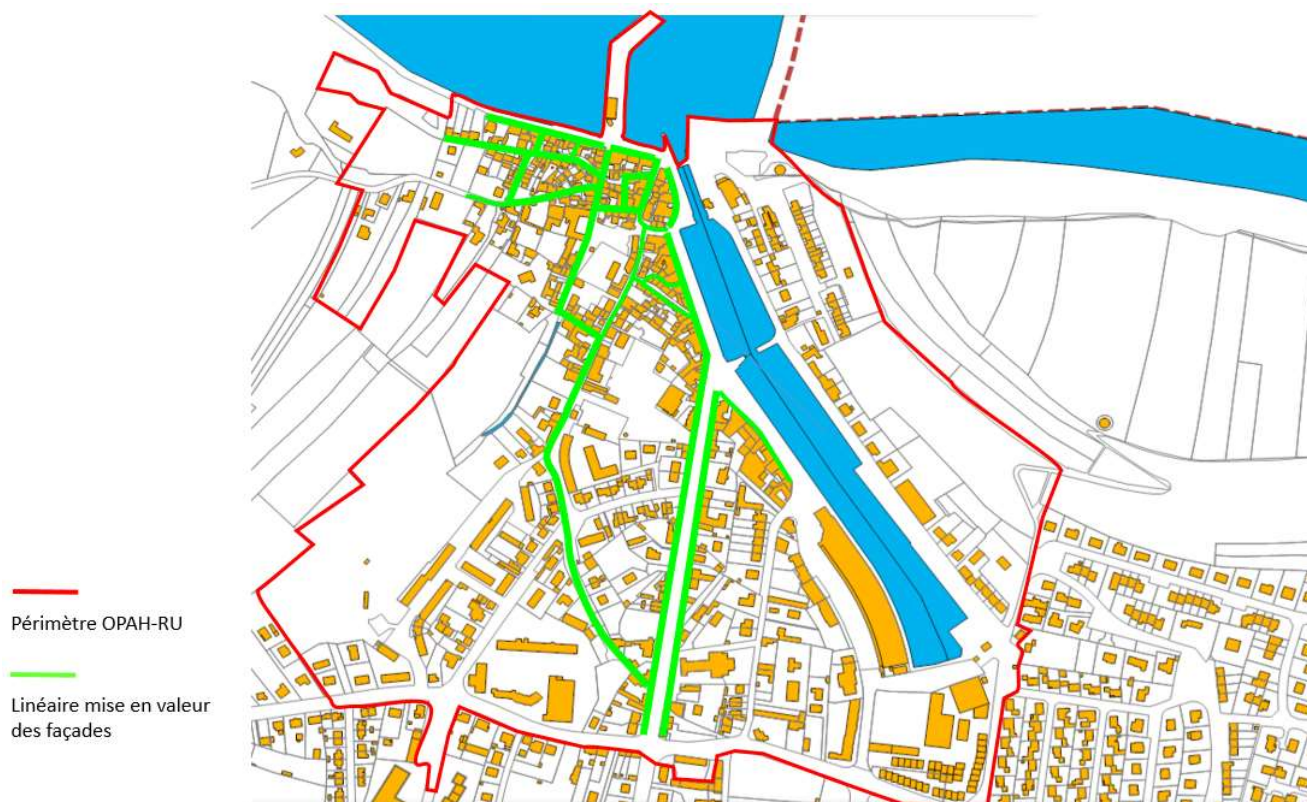
Périmètre d'application de l'aide de mise en valeur des façades sur la ville de Bayeux



Le périmètre correspond aux rues suivantes :

- Rue Saint-Malo : du n°1 au n° 85
- Rue Saint-Martin : du n°1 au n° 69
- Rue Saint-Jean : du n°1 au n°61
- Rue Larcher : du n°1 au n°23
- Rue Foch : du n°3 au n°25
- Rue des Bouchers : n°2
- Rue des Cuisiniers : du n°3 au 44
- Rue du Bienvenu : du n°2 au n°16
- Rue Saint-Patrice : du n°2 au n°41
- Rue Alain Chartier : du n°2 au n°8
- Rue des Chanoines : du n°1 au n°3 - du n°24 au n°32
- Rue Lambert Leforestier : n°19
- Impasse Prudhomme : n°13
- Place aux Bois : du n°1 au n°15
- Rue Saint-Loup : n°1 au n°19

Périmètre d'application de l'aide de mise en valeur des façades sur la ville de Port en Bessin-Huppain



Le périmètre correspond aux rues suivantes :

- Rue du Docteur Camille Huet
- Quai Philippe Oblet : du n°2 au n°14
- Avenue du Général de Gaulle : n°18
- Quai Félix Faure : du n°2 au n°32
- Rue Halley
- Passage Frêlot
- Place de la Fontaine
- Rue de la Fontaine
- Rue Michel Lefournier
- Cour du centre
- Rue Traversière
- Rue du Nord : du n°1 au n°42
- Rue du Douet
- Rue du Phare : du n°1 au n°25
- Rue de la Croix
- Rue de la Mer
- Rue Torteron : du n°1 au n°18
- Quai Letourneur : du n°1 au n°21
- Rue Nationale
- Place Cousteau

2. Les aides hors subventions Anah

Bénéficiaires

Futurs propriétaires occupants d'un logement ancien de plus de 15 ans à réhabiliter, sous réserves des conditions d'éligibilité précisées ci-dessous

Objectifs

- 25 logements

Périmètre d'application

Les 36 communes de l'intercommunalité

Montant

En périmètre OPAH Classique :

- Prime de 5000 € par logement, dans la limite d'une prime par propriétaire

En périmètre OPAH RU :

- Prime de 5500 € par logement (prime de 2500 € de Bayeux Intercom et prime de 3000 € de la ville de Bayeux ou de Port-en-Bessin-Huppain), dans la limite d'une prime par propriétaire

Cette aide est cumulable avec d'autres aides (aides de l'Anah dans le cadre de l'OPAH, MaPrimeRénov, etc.).

Critères d'éligibilité

- Occuper le logement à titre de résidence principale (pendant au moins 3 ans).
- Le montant des ressources du ménage devra être inférieur ou égal aux plafonds de ressources déterminés par la réglementation relative au Prêt à Taux Zéro (PTZ),
- Réalisation de travaux de rénovation énergétique (montant minimal de 15000 € de travaux)
- Réglementation thermique : amélioration de la performance énergétique / atteinte de l'étiquette D
- Les travaux devront être réalisés dans un délai de 3 ans à compter de la date d'accord de la subvention.
- La date d'achat du bien doit intervenir entre le 28 avril 2022 et le 27 avril 2027.

Les travaux devront être réalisés par des entreprises du bâtiment labellisées RGE (fourniture et mise en œuvre des matériaux et équipements).

Pièces justificatives nécessaires

Pour la demande de subvention

- Formulaire de demande d'aide auprès de la collectivité,
- Copie de l'attestation notariée (faisant apparaître a minima le ou les noms des futurs acquéreurs, la désignation du bien (date de construction), le prix de vente et la date d'achat) de propriété du bien,
- Photocopie d'une pièce d'identité du ou des futurs acquéreurs,
- Copie des 2 derniers avis d'imposition du ou des futurs acquéreurs,
- Photos avant réalisation des travaux,
- Devis des travaux envisagés,
- Copie du courrier d'accord de subvention de l'Anah,
- Copie de l'autorisation d'urbanisme relative aux travaux à réaliser (le cas échéant).

Pièces justificatives nécessaires

Pour la demande de paiement

Une demande de paiement doit être établie pour chaque collectivité

- Formulaire de demande de paiement signée par le demandeur et visée par l'opérateur en charge du suivi-animation des OPAH après contrôle des travaux et vérification de l'atteinte de l'étiquette D au niveau énergétique
- Copie de la ou des délibérations de la ou des collectivités
- RIB du demandeur
- Copie des factures acquittées correspondant aux travaux
- Copie de la fiche de calcul au paiement édité par l'Anah ou dossier de demande de versement PROCIVIS le cas échéant
- Photo(s) après travaux

Le remboursement de l'aide sera exigée si la vente s'opère avant les 3 ans, sauf dans les cas exhaustifs suivants (qui devront faire l'objet d'une justification) : mutation professionnelle à plus de 100 km, décès de l'acquéreur.

Bénéficiaires

Propriétaires bailleurs privés d'un logement destiné à être loué en qualité de résidence principale sous réserve des conditions d'éligibilité précisées ci-dessous.

Objectifs

- 40 logements remis en location

Périmètre d'application

Les 36 communes de l'intercommunalité

Montant

En périmètre OPAH Classique :

- Prime de 2000 € par logement, dans la limite d'une prime par propriétaire
Par exemple, si un propriétaire dispose de deux logements chacun situé dans un immeuble différent, il ne pourra bénéficier que d'une prime pour un seul de ses logements.

En périmètre OPAH RU :

- Prime de 5000 € (2000 € de Bayeux Intercom et 3000 € de la ville de Bayeux ou de Port-en-Bessin-Huppain) par logement, dans la limite de 2 primes par propriétaire
Par exemple, si un propriétaire dispose de trois logements chacun situé dans un immeuble différent, il ne pourra bénéficier d'une prime que pour deux de ses logements.

Critères d'éligibilité

- Logement vacant depuis plus de 3 ans à compter de la date de demande de subvention.
- Etiquette énergétique du logement : a minima étiquette D
- Logement qui répond aux critères de décence et de salubrité selon les grilles d'analyse de l'Anah ou la CAF

Cette aide est cumulable avec d'autres aides ou dispositifs (aides de l'Anah dans le cadre de l'OPAH, MaPrimeRénov, dispositif Denormandie, Malraux)

Les travaux devront être réalisés par des entreprises du bâtiment labellisées RGE (fourniture et mise en œuvre des matériaux et équipements).

Une visite par l'opérateur OPAH sera obligatoirement réalisée pour s'assurer de la qualité du logement, ou des projets de travaux du propriétaire, avant la demande de subvention, et avant la demande de paiement (pour vérification de l'étiquette énergétique et décence/salubrité du logement).

Pièces justificatives nécessaires

Pour la demande de subvention

- Formulaire de demande d'aide auprès de la collectivité
- Photos avant réalisation des travaux
- Attestation sur l'honneur, ou attestation de notaire justifiant la vacance des biens et engageant à ne pas enregistrer le bien faisant l'objet de la demande de subvention en tant que meublés de tourisme dans les 9 ans suivant la demande de subvention
- Rapport de visite de l'opérateur OPAH sur l'évaluation énergétique du logement ou copie des devis de travaux de rénovation énergétique permettant d'atteindre a minima l'étiquette D
- Rapport de visite de l'opérateur OPAH sur la décence/salubrité du logement ou copie des devis de travaux à réaliser pour remise en état du logement
- *Si restructuration : copie des plans des logements avant / après travaux précisant la superficie des logements*

Pièces justificatives nécessaires

Pour la demande de paiement

Une demande de paiement doit être établie pour chaque collectivité

- Formulaire de demande de paiement signé par le demandeur et visée par l'opérateur en charge du suivi-animation des OPAH après contrôle des travaux (**vérification de l'atteinte de l'étiquette D au niveau énergétique a minima - vérification salubrité/ décence du logement**)
- Copie de la ou des délibérations de la ou des collectivités
- RIB du demandeur
- Copie des factures acquittées correspondant aux travaux le cas échéant
- Fourniture du DPE justifiant de l'étiquette D a minima
- Copie du bail signé justifiant la mise en location du logement + copie attestation d'assurance du logement au nom du locataire
- Photo(s) après travaux

Il sera demandé au propriétaire de transmettre à la collectivité, annuellement, une copie du bail et de l'attestation d'assurance du logement au nom du locataire.

Bénéficiaires

Syndicat de copropriétaires
Propriétaire d'immeubles en mono-propriété

Objectifs

- 55 lots d'habitation

Périmètre d'application

Les 36 communes de l'intercommunalité

Montant

Prime de 500 € par lot d'habitation

Critères d'éligibilité

- Si copropriété, elle doit être inscrite au registre national des copropriétés
- Justificatif prouvant que l'immeuble ne peut pas bénéficier de l'aide MaPrimeRénov' Copro (non atteinte du gain de 35 % d'économie d'énergie)
- Le projet de rénovation doit être éligible aux dispositifs d'aide à l'amélioration énergétique de la région Normandie et faire l'objet d'une demande de subvention auprès de la région à ce titre. Atteinte a minima de l'étiquette D avec un gain énergétique de 60% ou étiquette C
- Cette aide est cumulable avec les autres aides dédiées aux immeubles mises en place par Bayeux Intercom (cages d'escaliers).

Pièces justificatives nécessaires

Pour la demande de subvention	- Formulaire de demande d'aide auprès de la collectivité - Pour un immeuble en copropriétés : - copie du procès-verbal de l'assemblée générale donnant mandat au syndic de copropriété pour cette demande de subvention et validant les travaux à engager faisant l'objet de la demande - Extrait de la fiche d'immatriculation au registre national des copropriétés - Pour un immeuble en monopropriété : copie du titre de propriété ou attestation du notaire - Photos avant réalisation des travaux - Justificatif de non éligibilité à l'aide MaPrimeRénov' Copro
Pour la demande de paiement	- Formulaire de demande de paiement signée par le demandeur et visée par l'opérateur en charge du suivi-animation des OPAH après contrôle des travaux - Copie du courrier d'octroi de la subvention de la Région Normandie - Copie de la délibération de la Collectivité - RIB du demandeur (syndic/particulier) - Copie des factures acquittées correspondant aux travaux - Photo(s) après travaux

Bénéficiaires

- Syndicat de copropriétaires
- Mono-propiétaire d'un immeuble entier

Objectifs

- 7 cages d'escaliers améliorées

Périmètre d'application

En périmètre OPAH classique : les 36 communes de l'intercommunalité

En périmètre OPAH RU : Bayeux

Montant

Prime de 4 500 € par immeuble

Critères d'éligibilité

La copropriété doit être inscrite au registre national des copropriétés

Sur les cages d'escaliers intérieures (incluant l'intervention sur les couloirs dépendants) :

- Travaux de mise aux normes (ex : électricité), travaux de mise en accessibilité et de mise en sécurité (ex : installation d'un interphone, d'une porte sécurisée)
- Travaux d'embellissement et aménagements intérieurs
- Travaux d'isolation thermique (uniquement pour les cages d'escaliers chauffées) et acoustique
- Changement des menuiseries (portes, fenêtres)

Sur les cages d'escaliers (et coursives) extérieures :

- Travaux de mise aux normes (ex : électricité), travaux de mise en accessibilité et de mise en sécurité (ex : changement des garde-corps, résidentialisation)

Les travaux doivent être réalisés par des entreprises du bâtiment (fourniture et mise en œuvre des matériaux et équipements).

L'immeuble doit comporter au moins 3 logements desservis (exemple : R+2+combles ou R+1 avec 3 logements).

Ne sont pas éligibles :

- L'amélioration des autres parties communes (locaux partagés)
- Les travaux sur la toiture, les façades et les cours communes
- Les petits travaux d'entretiens

Pièces justificatives nécessaires

Pour la demande de subvention	-	Formulaire de demande d'aide auprès de la collectivité
	-	Pour un immeuble en copropriété :
		○ Copie du procès-verbal de l'assemblée générale donnant mandat au syndic de copropriété pour cette demande de subvention et validant les travaux à engager faisant l'objet de la demande
		○ Extrait de la fiche d'immatriculation au registre des copropriétés
	-	Pour un immeuble en monopropriété : copie du titre de propriété ou attestation du notaire
	-	Copie des honoraires du maître d'œuvre et des devis des entreprises
	-	Photos avant réalisation des travaux

Pièces justificatives nécessaires

Pour la demande de paiement

- Formulaire de demande de paiement signée par le demandeur et visée par l'opérateur en charge du suivi-animation des OPAH après contrôle des travaux
- RIB du demandeur (syndic/particulier)
- Copie des factures acquittées correspondant aux travaux
- Copie de la délibération de la Collectivité
- Photo(s) après travaux

Bénéficiaires

- Syndicat de copropriétaires
- Mono-propriétaire d'un immeuble entier

Objectifs

- 5 façades mises en valeur

Périmètre d'application

Périmètre OPAH Classique

Montant

Prime de 3 000 € par immeuble

Critères d'éligibilité

Si copropriété, inscription au registre national des copropriétés

Travaux concernant uniquement les façades visibles depuis l'espace public et compris dans le bouquet de travaux suivant :

- Nettoyage /rénovation façade (obligatoire)
- Mise en valeur des modénatures ou des détails architecturaux s'ils existent
- Remplacement ou restauration des ferronneries (garde corps)
- Remplacement ou restauration de menuiseries et éléments de fermeture (volets)
- Nettoyage / rénovation des balcons/loggia

Ne sont pas éligibles :

- Les travaux sur la toiture

Pièces justificatives nécessaires

Pour la demande de subvention	- Formulaire de demande d'aide auprès de la collectivité - Pour un immeuble en copropriété : - O Copie du procès-verbal de l'assemblée générale donnant mandat au syndic de copropriété pour cette demande de subvention et validant les travaux à engager faisant l'objet de la demande - O Extrait de la fiche d'immatriculation au registre des copropriétés - Pour un immeuble en monopropriété : copie du titre de propriété ou attestation du notaire - Copie des honoraires du maître d'œuvre et des devis des entreprises - Photos avant réalisation des travaux
Pour la demande de paiement	- Formulaire de demande de paiement signée par le demandeur et visée par l'opérateur en charge du suivi-animation des OPAH après contrôle des travaux - RIB du demandeur - Copie des factures acquittées correspondant aux travaux - Copie de la délibération de la Collectivité - Photo(s) après travaux

3. Procédure d’instruction et modalités de traitement

Généralités

Il convient de préciser que **l'aide versée par la collectivité n'est pas automatique**. Elle est attribuée aux ménages répondant aux critères d'éligibilité définis par le présent règlement.

Les travaux ne doivent pas être commencés avant le dépôt de la demande de subvention (exception faite de certains travaux pour l'autonomie) et doivent être réalisés par des entreprises qualifiées inscrites aux registres professionnels.

Dès lors que vos travaux modifient l'aspect extérieur de votre habitation (exemples : changement de fenêtres, toiture, isolation par l'extérieur, modification de façade(s), etc.), **vous êtes soumis à des formalités d'urbanisme.**

Les aides sont accordées dans la limite des enveloppes financières définies par la collectivité.

- L'instruction technique et administrative se fait sur la base du dossier de demande de subvention dignement complété accompagné des pièces à fournir et donne lieu à une décision de la collectivité.
- Les demandes sont traitées par ordre d'arrivée des dossiers complets.
- Le versement de la subvention s'effectue sur présentation des pièces demandées, dans la limite du montant inscrit dans la délibération accordant l'aide financière.
- Le délai de validité de l'octroi de subvention est de 2 ans, au-delà duquel la demande devient caduque et une nouvelle demande devra être déposée.
- La collectivité se réserve le droit d'écarter le montant global de sa subvention dans le cas où le projet bénéficierait d'un taux d'aides supérieur à 80 % du montant TTC global des travaux.
- **Les bénéficiaires des subventions seront tenus d'apposer un panneau informatif en façade permettant de communiquer sur l'OPAH / OPAH-RU.** L'Opérateur sera chargé d'apposer ce panneau. En cas de dégradation ou de perte du panneau, le bénéficiaire se rapprochera de l'Opérateur.

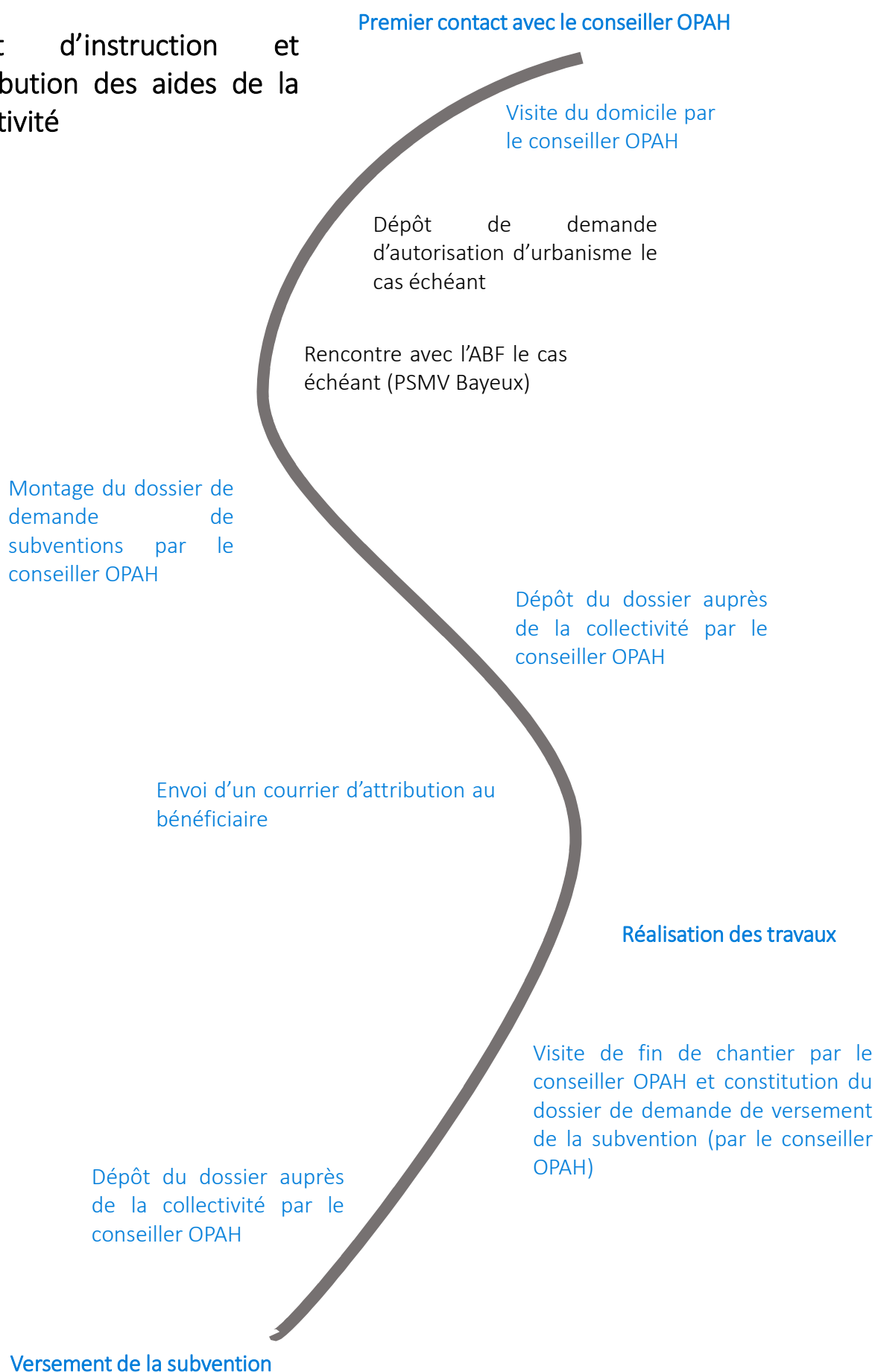
L'aide financière **ne sera pas versée si les travaux ne correspondent pas aux indications émises** dans le dossier de demande de subvention ou ne respectent pas les prescriptions d'urbanisme.

Processus d'instruction et d'attribution proposé pour les OPAH

- Le demandeur prend contact avec le conseiller OPAH qui va effectuer une visite du logement.
- Le cas échéant, le demandeur dépose au service instructeur de sa commune la demande d'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable de travaux ou permis de construire).
- Il remet les pièces nécessaires à la demande de subvention directement au conseiller OPAH, lequel transmettra à la collectivité.
- Le conseiller OPAH instruit le dossier et vérifie la conformité du dossier de demande de subvention
- La collectivité accuse réception du dépôt du dossier de demande de subvention, et demande par courrier des pièces complémentaires au demandeur dans le cas d'un dossier incomplet.
- Le dossier est examiné par la collectivité.
- La subvention est attribuée par délibération du conseil communautaire pour les aides financières de Bayeux Intercom et par délibération des conseils municipaux de Bayeux et Port-en-Bessin-Huppain.
- La collectivité notifie ensuite, par courrier, si la demande de subvention est acceptée ou rejetée.
- Une fois le projet réalisé (travaux achevés), le conseiller OPAH vient constater la bonne réalisation des travaux.
- Le demandeur communique ensuite au conseiller OPAH les justificatifs demandés, selon l'aide sollicitée, en vue du versement de la subvention.
- Une fois reçues les pièces demandées pour le versement de la subvention, le conseiller OPAH transmet la demande à la collectivité.
- Le dossier est examiné par la collectivité.
- La collectivité transmet au Trésor Public l'ordre de versement de la subvention.

Le courrier d'accord de subvention de l'Anah (idem pour la fiche de paiement Anah) est fourni par le conseiller OPAH.

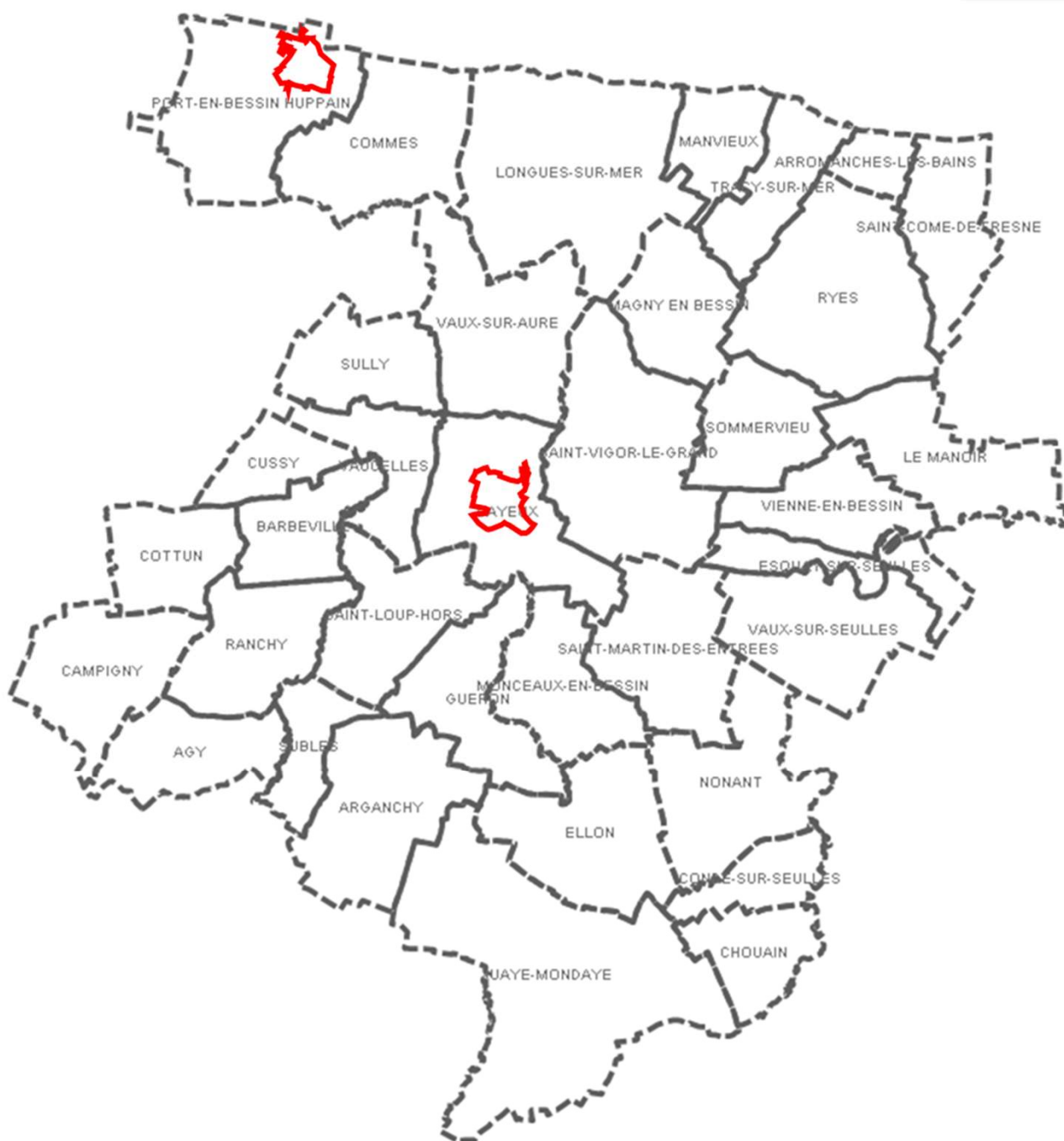
Circuit d'instruction et d'attribution des aides de la collectivité



ANNEXES

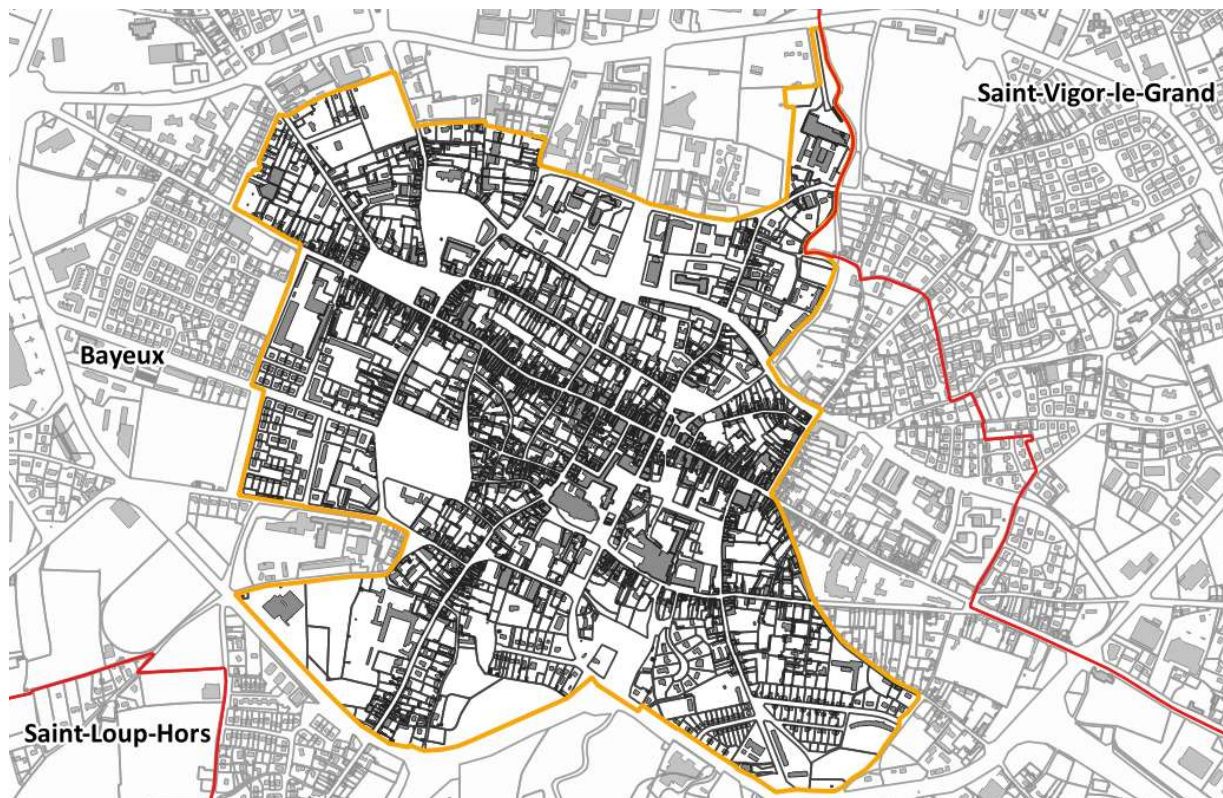
Annexe 1 : périmètre de l'OPAH Classique

Les secteurs des centres-villes de Bayeux et Port-en-Bessin-Huppain (en figuré rouge sur la carte ci-dessous) sont exclus du périmètre de l'OPAH classique.

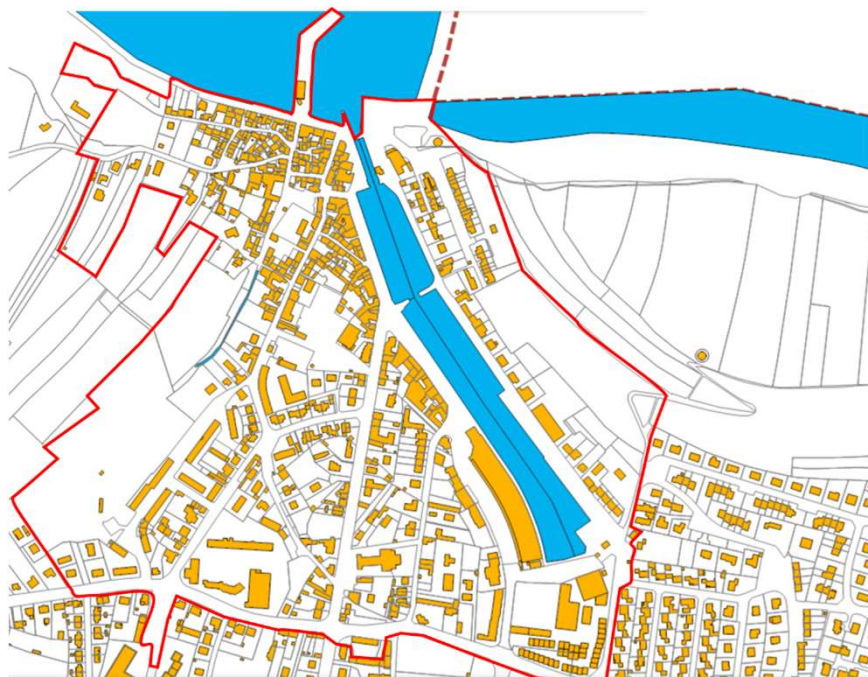


Annexe 2 : périmètre de l'OPAH Renouvellement Urbain

Ville de Bayeux



Ville de Port en Bessin-Huppain



Annexe 3 : critères d'éligibilité pour l'obtention des aides de l'Anah*

Propriétaires occupants

- Conditions de ressources pour le propriétaire(cf. tableau ci-après)
- Logement de plus de 15 ans (de plus de 10 ans pour ce qui concerne les travaux d'adaptation)
- Résidence principale
- S'engager à habiter 3 ans dans le logement (avant déménagement ou revente) après la réalisation des travaux subventionnés
- Montant minimum des travaux de 1 500 €.

Propriétaires bailleurs

- Logement construit depuis plus de 15 ans (de plus de 10 ans pour ce qui concerne les travaux d'adaptation)
- Résidence principale du locataire
- Sans condition de ressources pour le propriétaire
- Condition de ressources pour le locataire
- Engagement de pratiquer un loyer conventionné social après travaux, conventionnement du logement durant 6 ans
- Niveau de performance énergétique après travaux = a minima étiquette D

Copropriétés

- avoir au moins 75 % de résidences principales (ou de tantième d'habitation principale) et avoir été construite il y a plus de 15 ans,
- être immatriculée au registre national des copropriétés,
- réaliser des travaux permettant une amélioration significative du confort et de la performance énergétique (gain après travaux d'au moins 35 %), par un professionnel qualifié RGE et avec une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).

** Les critères présentés ci-dessus correspondent à la réglementation en vigueur au moment de l'élaboration du présent règlement des aides. Celles-ci sont susceptibles d'évoluer dans le temps, il est donc conseillé de se renseigner également sur <https://www.anah.fr/>*

- Travaux non commencés avant le dépôt du dossier de demande de subvention Anah. Nous vous 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 (RGE) (hormis pour les travaux d'adaptation)

Annexe 4 : circulaire Anah relative aux régimes d'aides de rénovation des façades

Sommaire

Principe	4
Fiche 1 – Le financement de la rénovation de façades	5
1. Objet	5
2. Conditions générales	5
2.1. Périmètre	5
2.2. Aide complémentaire de la collectivité	6
2.3. Conditions liées à l'immeuble	6
3. Conditions liées au porteur de projet	7
3.1. Porteurs bénéficiaires de l'aide	7
3.2. Modalités d'éligibilité	8
4. Aide aux travaux	8
4.1. Commencement des travaux	8
4.2. Dépenses subventionnables	8
4.3. Modalités de calcul	8
5. Demandes d'aide	9
6. Demandes de paiement	9
6.1. Demande d'acompte	10
6.2. Demande de solde	10
6.3. Retrait et reversement	10
7. Paramétrage d'Op@l	10
8. Evaluation	10
Fiche 2 – Le financement de la transformation d'un local non affecté à un usage d'habitation en local à usage collectif	11
1. Objet	11
2. Conditions générales	11
2.1. Périmètre	11
2.2. Aide complémentaire de la collectivité	12
2.3. Condition liée à l'immeuble	12
3. Porteurs bénéficiaires de l'aide	12
4. Aide aux travaux	12
4.1. Commencement des travaux	13
4.2. Dépenses subventionnables	13
4.3. Modalités de calcul	13
4.4. Articulation avec le régime d'aides ingénierie « expertises complémentaires »	13
5. Demandes d'aide	13
6. Demandes de paiement	14
6.1. Demande d'acompte	14
6.2. Demande de solde	14
6.3. Retrait et reversement	14
7. Paramétrage d'Op@l	15
8. Evaluation	15
Annexes	16

Principe

Les présentes instructions précisent les modalités d'application :

- du décret Anah n° 2019-498 du 22 mai 2019, lequel a élargi les pouvoirs du conseil d'administration (CA) ;
- de la délibération n° 2020-25 du 17 juin 2020 relative au cadre d'expérimentation en faveur de la redynamisation des centres villes.

En complément des priorités notifiées annuellement par l'Agence aux territoires, le cadre d'expérimentation proposé vise à redynamiser les centres-villes via le financement de deux interventions qui relèvent du pouvoir d'expérimentation du CA prévu par le décret du 22 mai 2019 :

- la rénovation de façades,
- la transformation d'un local à usage autre que d'habitation en local à usage collectif, en copropriété.

Ces expérimentations concernent les dossiers engagés jusqu'au 31 décembre 2023.

Le mode d'intervention commun aux deux dispositifs est le suivant :

- Le besoin est identifié et sa faisabilité étudiée par la collectivité porteuse du dispositif éligible (ou l'EPCI, le cas échéant), notamment au regard d'un diagnostic ciblant les linéaires qui ont vocation à être valorisés ;
- La collectivité maître d'ouvrage et la délégation locale de l'Anah (ou le délégataire) inscrivent dans le document conventionnel régissant le programme éligible le recours à ces dispositifs ;
- Une aide complémentaire d'au moins 10% du plafond de travaux prévue pour chacun des deux dispositifs est mise en place par la collectivité (ou l'EPCI, le cas échéant) signataire du dispositif opérationnel éligible.

Le financement de la rénovation de façades et de la transformation d'usage porte sur une aide aux travaux (cf. point 4).

Fiche 1 – Le financement de la rénovation de façades

Afin d'accompagner les collectivités engagées dans ce type de dispositif, il est mis en place une aide pour une intervention exclusive sur les façades sans autres travaux, lorsque les logements ne nécessitent pas d'autres interventions importantes. En effet, si l'Anah finance déjà ce type de travaux, leur prise en charge était jusqu'à présent conditionnée à des travaux sur le gros œuvre dans le cadre d'habitat très dégradé ou de travaux d'isolation thermique.

1. Objet

Une nouvelle aide est créée à titre expérimental pour soutenir les opérations de rénovation de façades.

2. Conditions générales

2.1. Périmètre

L'existence d'un projet dans le cadre d'une opération d'ensemble (projet urbain, opération à l'échelle d'un quartier/îlot) est nécessaire à la mise en œuvre de ce régime d'aides. Ainsi, le financement de la rénovation de façades intervient obligatoirement dans le cadre, soit :

- du programme Action Cœur de Ville ;
- d'un pacte de développement territorial : Pacte Ardennes, Pacte de développement territorial pour la Nièvre, Plan particulier pour la Creuse ;
- d'une opération de revitalisation des territoires (ORT) valant opération programmée d'amélioration de l'habitat en faveur du renouvellement urbain (OPAH-RU) ;
- d'une OPAH-RU.

Concrètement, ces dispositifs feront l'objet d'un volet spécifique ou d'un avenant au document conventionnel régissant le programme ACV/le pacte de développement territorial/l'ORT valant OPAH-RU/l'OPAH-RU, permettant de définir :

- 1- **Un périmètre géographique limité d'intervention** de cette mesure, notamment au regard d'un diagnostic ciblant les linéaires qui ont vocation à être valorisés et en ciblant les façades prioritaires dans le cadre d'un phasage prévisionnel. Les linéaires et immeubles éligibles s'inscriront dans les secteurs d'interventions identifiés dans la convention d'ORT lorsque celle-ci existe. En outre, sera évaluée la pertinence d'intégrer prioritairement :
 - le parcours marchand, c'est-à-dire les linéaires commerciaux et économiques à maintenir, identifiés dans les plans locaux d'urbanisme, intercommunaux le cas échéant (article L. 151-6 du code de l'urbanisme) et les localisations préférentielles des locaux

commerciaux et d'activités définies dans le document d'aménagement artisanal et commercial intégré au document d'orientations et d'objectifs des schémas de cohérence territoriale (articles L.141-16 et s. du code de l'urbanisme) ;

- le prolongement du parcours marchand défini par la collectivité afin de prendre en compte des bâtiments ayant un caractère patrimonial remarquable ou un espace public emblématique dans un souci de cohérence des flux, notamment touristiques ;
- l'environnement immédiat des opérations de restructuration d'îlots en hyper-centre dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne afin d'amplifier l'intervention publique et d'encourager une dynamique vertueuse pour d'autres îlots.

Lorsque des linéaires commerciaux et économiques à maintenir sont identifiés dans un document de planification, qu'un dispositif de rénovation de façades similaire a été mis en place par la collectivité ou qu'un diagnostic identifiant des linéaires prioritaires d'intervention a déjà été réalisé, ceux-ci peuvent être pris en compte utilement pour définir le périmètre, sans que de nouvelles études soient obligatoirement nécessaires, sauf à ce qu'ils ne soient plus en phase avec la situation de la commune.

2- Les engagements financiers de l'Anah, qui ne pourront excéder :

- en OPAH-RU : 5% du montant total des contributions prévisionnelles de l'Anah inscrites dans les conventions de programmes¹ ;
- hors OPAH-RU : une enveloppe globale fixée à 2 € rapportée au nombre total d'habitants² de la commune pour les villes Action Cœur de Ville sans OPAH-RU et pour les villes intégrées dans un pacte de développement territorial sans OPAH RU.

3- L'objectif quantitatif de façades traitées, fixé en cohérence avec les deux premiers points (sur la durée de l'expérimentation, soit jusqu'au 31 décembre 2023).

Dans les conditions prévues au point 8, une évaluation annuelle sera produite.

2.2. Aide complémentaire de la collectivité

Une aide complémentaire de la collectivité territoriale signataire du dispositif éligible (ou de l'EPCI, le cas échéant) devra être instaurée, correspondant à au moins 10% du montant de travaux subventionnables plafonné à 5 000 € hors taxes par logement, soit une aide minimale de 500 € HT par logement. Cet engagement devra avoir été acté dans le volet spécifique ou l'avenant du document conventionnel susmentionné.

2.3. Conditions liées à l'immeuble

2.3.1 Des logements ne nécessitant pas de rénovations importantes.

Les immeubles concernés sont ceux comportant un ou plusieurs logements. Le projet devra porter sur la totalité de la (ou des) façade(s) à rénover.

¹ Dans le cas exceptionnel où la situation prévue hors OPAH-RU serait plus avantageuse pour la collectivité, cette dernière solution pourra s'appliquer (2€/habitant de la commune concernée par le dispositif).

² Le dernier recensement par l'Insee fait référence.

Instructions relatives à l'instauration à titre expérimental des régimes d'aide afférents à la rénovation de façades et à la transformation de locaux non affectés à un usage d'habitation en locaux à usage collectif

La collectivité (ou l'EPCI, le cas échéant) doit s'assurer, pour les aides individuelles aux propriétaires occupants (PO) et bailleurs (PB), que les logements ne nécessitent pas d'autres rénovations importantes.

Dans ce cadre, elle devra effectuer une visite du logement concerné par la demande d'aide³. Une attestation de visite précisant qu'aucun signalement n'a été réalisé en application de l'article L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation sera transmise au propriétaire⁴ (protection de la sécurité et la santé des personnes). Celui-ci la transmettra au service instructeur lors du dépôt de sa demande d'aide.

Cette visite sera également l'occasion de sensibiliser le propriétaire et de le conseiller sur la lutte contre la dégradation, les performances thermiques et l'adaptabilité du logement.

Dans le cas où un signalement aura été effectué, le financement pour la rénovation des façades sera conditionné aux suites données par l'autorité compétente et le cas échéant à la réalisation préalable de travaux (potentiellement éligibles par ailleurs aux aides de l'Agence, en application de la réglementation propre aux PO et PB).

2.3.2 Des immeubles soumis à l'obligation de rénovation thermique.

L'obligation de mettre en œuvre une isolation thermique à l'occasion de travaux importants de ravalement s'applique, dans les conditions et limites fixées aux articles R.131-28-7 et suivants du CCH. Il s'agit de travaux de ravalement de façade de type réfection d'enduit ou installation d'un parement sur au moins 50% de la surface de la façade. L'isolation installée doit être conforme à l'arrêté du 3 mai 2007 modifié relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.

Dans les cas où cet article s'applique, il conviendra d'orienter les demandeurs vers les aides les plus avantageuses selon leur situation (Ma prime rénov' ou Habiter Mieux Sérénité). Cette analyse doit s'effectuer le plus en amont possible et est étudiée par l'opérateur chargé du suivi-animation dans le cas d'une OPAH-RU.

Dans les cas où cet article ne s'applique pas, les travaux veilleront à ne pas altérer la performance énergétique de l'immeuble.

3. Conditions liées au porteur de projet

3.1. Porteurs bénéficiaires de l'aide

Les porteurs de projet éligibles pouvant intervenir dans le cadre du régime d'aides de rénovation de façades sont, conformément à la délibération du 17 juin 2020 :

- les propriétaires occupants (PO) et personnes assurant la charge effective des travaux pour leurs ascendants ou descendants propriétaires occupants mentionnés aux 2° et 3° du I de l'article R. 321-12 du CCH,
- les propriétaires bailleurs (PB) et aux autres bénéficiaires mentionnés au 1° du I de l'article R. 321-12 du CCH, ainsi qu'aux organismes agréés mentionnés au 6° du I de l'article R. 321-12 du CCH⁵,

³ Le cas échéant, sa réalisation peut être déléguée. La visite effectuée pourra alors être financée par l'Agence dans le cadre du suivi-animation (part fixe).

⁴ Un modèle d'attestation de visite est fourni en annexe 3.

⁵ Le PB devra fournir une évaluation énergétique conforme aux dispositions de l'arrêté du 10 novembre 2020 faisant apparaître une consommation maximale de 331 kWh/m2/an s'il veut pouvoir bénéficier du dispositif fiscal Louer abordable.

Instructions relatives à l'instauration à titre expérimental des régimes d'aide afférents à la rénovation de façades et à la transformation de locaux non affectés à un usage d'habitation en locaux à usage collectif

- à l'exclusion de toute aide individuelle portant sur le même objet, les syndicats des copropriétaires de copropriétés (SDC) en difficulté dans les cas mentionnés aux 7° du I de l'article R. 321-12 du CCH, en dernière tranche de travaux.

3.2. Modalités d'éligibilité

- Les propriétaires occupants qui bénéficient de cette aide sont soumis aux dispositions de l'article 14 du RGA (le logement doit être occupé pendant une durée de 6 ans).
- Les propriétaires bailleurs prennent des engagements de location dans le cadre d'un conventionnement avec travaux (visé aux L. 321-4 et L. 321-8 du CCH).
- Les syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté ne peuvent se voir octroyer une aide que si les travaux prescrits pour le redressement de la copropriété ont été réalisés ou sont en cours de réalisation.

4. Aide aux travaux

L'aide concerne les dossiers engagés jusqu'au 31 décembre 2023.

4.1. Commencement des travaux

Les travaux doivent commencer dans le respect des délais prévus à l'article 14 du RGA.

4.2. Dépenses subventionnables

Les travaux de ravalement et de traitement des façades, y compris les ouvrages annexes (descentes, zinguerie, ferronnerie,...), peuvent être subventionnés, sans nécessité d'intervention sur le gros œuvre. Toutes les façades de l'immeuble sont concernées (donnant sur rue, cour, jardin).

Par ailleurs, les dépenses correspondant à la maîtrise d'œuvre ou aux autres prestations subventionnables (coordination SPS, diagnostics techniques etc.) sont prises en compte dans la dépense subventionnée, hors plafonds de travaux.

4.3. Modalités de calcul

L'Agence participe au financement de ces travaux à hauteur d'un taux maximum de 25% dans la limite d'un plafond de travaux subventionnables de 5 000 € hors taxes par logement⁶. Ce taux est identique à tous les bénéficiaires⁷.

Si une aide a déjà été versée dans les cinq années précédentes pour le même logement, les dispositions prévues actuellement au 9° de la délibération 2020-50

⁶ Pour des travaux en parties communes de copropriété le calcul de l'aide sera réalisé sur la quote-part de travaux correspondant au logement éligible (immeuble préalablement identifié, porteur de projet éligible aux aides de l'Anah).

⁷ Les dispositions de l'article R.321-21-1 s'appliquent aux aides octroyées aux propriétaires bailleurs et occupants.

(PO), au 14° de la délibération 2020-51 (PB). Les dispositions prévues au e) du 3° de la délibération 2020-57 s'appliquent également dans le cas des SDC en difficulté.

Le montant de la subvention ne peut avoir pour effet de surfinancer le projet et de porter le montant des aides à plus de 80% du coût total TTC de l'opération, sauf exceptions prévues en application de l'article R.321-17 du CCH.

5. Demandes d'aide

La demande d'aide est déposée par le porteur de projet⁸ :

- préalablement à tout commencement des travaux (article 5 du RGA) ;
- durant la durée de validité du dispositif opérationnel auquel l'expérimentation est adossée.

Les demandes d'aide sont formulées par logement pour les PO et PB (via les formulaires « Cerfa » habituels pour les PO et PB). Elles sont formulées à l'immeuble pour les syndicats de copropriété (via le formulaire « Cerfa » habituel pour les syndicats de copropriétaires). Elles sont instruites dans les conditions énoncées au RGA.

Il est rappelé que toute demande de subvention n'est recevable que si le montant des travaux subventionnables est au moins égal à un minimum de 1 500 € HT. Ce seuil s'appréciant pour chaque demande de subvention (délibération d'application du RGA n°2010-09).

Elle doit être accompagnée des pièces prévues à l'annexe 1 du RGA et, pour les PO et PB, de l'attestation mentionnée au 2.3.1.

Une pièce déjà versée au dossier ne doit pas être demandée de nouveau, sauf pour faire état d'une actualisation des informations qui y figurent.

Le service en charge de l'instruction étudie la demande d'aide sur la base des pièces transmises et des engagements souscrits dans ce cadre. Un modèle de décision d'attribution est prévu en annexe 1.

6. Demandes de paiement

Les demandes d'aide étant formulées au logement pour les PO et PB et à l'immeuble pour les SDC en difficulté, les demandes de paiement (acompte ou solde) le sont de la même manière.

Toute demande de paiement est adressée au service instructeur en charge du dossier dans les conditions prévues par le RGA.

⁸ Hors copropriété dégradée où la demande est faite par le SDC, les PO et PB copropriétaires peuvent effectuer leur demande individuellement ou dans le cadre d'une demande groupée s'il y a d'autres copropriétaires éligibles (formulaire Anah « mandataire commun »). Un formulaire spécifique devra alors être renseigné pour les propriétaires occupants et un autre pour les propriétaires bailleurs aux fins de simplification de l'instruction des demandes.

Instructions relatives à l'instauration à titre expérimental des régimes d'aide afférents à la rénovation de façades et à la transformation de locaux non affectés à un usage d'habitation en locaux à usage collectif

6.1. Demande d'acompte

Les demandes d'acompte s'effectuent dans les conditions définies par le RGA (chapitre 2).

6.2. Demande de solde

Le paiement du solde de l'aide intervient une fois les travaux réalisés.

Les travaux doivent être achevés dans les conditions fixées par le RGA. La demande de paiement du solde intervient une fois les travaux réalisés et l'ensemble des pièces justificatives adressées à l'Anah. Cette date de réception marque le début des engagements requis.

Les règles de droit commun s'appliquent en matière d'écèlement (Cf. RGA – chapitre 2).

Un modèle de demande de solde au titre de l'aide aux travaux est disponible en annexe 2. Une pièce déjà versée au dossier ne doit pas être demandée de nouveau, sauf pour faire état d'une actualisation des informations qui y figurent.

6.3. Retrait et reversement

Le service instructeur vérifie le respect des engagements du porteur de projet. Il pourra être procédé au retrait de l'aide accordée avec, le cas échéant, reversement des sommes versées en cas de non-respect des conditions fixées dans la décision d'attribution de la subvention et des engagements signés par le porteur de projet.

7. Paramétrage d'Op@l

Le service instructeur sollicitera le paramétrage d'Op@l en s'adressant à la direction des stratégies et des relations territoriales suivant les procédures habituelles.

8. Evaluation

La collectivité maître d'ouvrage ou son opérateur d'OPAH RU établira annuellement une évaluation de la démarche en complétant les éléments de la fiche jointe en annexe 4.

Fiche 2 – Le financement de la transformation d'un local non affecté à un usage d'habitation en local à usage collectif

Afin de lutter contre la vacance et la dégradation de locaux non affectés à un usage d'habitation, il est mis en place un financement des syndicats de copropriétaires pour des travaux de transformation de ces locaux, en vue d'y développer des usages communs au bénéfice de l'ensemble d'une copropriété. Tous les syndicats de copropriétaires sont concernés par cette expérimentation, sans condition de difficulté ou de fragilité.

1. Objet

Cette nouvelle aide est créée, à titre expérimental pour les dossiers engagés jusqu'au 31 décembre 2023, dans le but de financer les opérations de transformation de locaux à usage autre que d'habitation (local commercial, bureau...) en locaux à usage collectif (par exemple : lieu dédié à des activités collectives ou mutualisées -une buanderie, un local vélos, un espace autonomie ou intergénérationnel, etc.-, amélioration de l'accessibilité du bâti par la transformation des conditions d'accès).

En outre, l'aide existante à l'ingénierie au titre des expertises complémentaires en copropriété est ouverte à tous les syndicats de copropriétaires engagés dans cette expérimentation, pour le financement des prestations qui y sont liées.

2. Conditions générales

2.1. Périmètre

L'existence d'un projet dans le cadre d'une opération d'ensemble (projet urbain, opération à l'échelle d'un quartier/îlot) est nécessaire à la mise en œuvre de ce régime d'aides. Ainsi, le financement de la transformation de locaux à usage autre que d'habitation en locaux à usage collectif intervient obligatoirement dans le cadre, soit :

- du programme Action Cœur de Ville ;
- d'un pacte de développement territorial : Pacte Ardennes, Pacte de développement territoriale pour la Nièvre, Plan particulier pour la Creuse ;
- d'une opération de revitalisation des territoires (ORT) valant opération programmée d'amélioration de l'habitat en faveur du renouvellement urbain (OPAH-RU) ;
- d'une OPAH-RU.

Concrètement, ces dispositifs feront l'objet d'un volet spécifique ou d'un avenant au document conventionnel de référence permettant de définir :

- 1- **L'identification d'un périmètre géographique limité d'intervention** de cette mesure, notamment au regard d'un diagnostic du périmètre géographique d'intervention de cette mesure réalisé par la collectivité, ciblant les linéaires d'activité ou les emplacements commerciaux inactifs qui ont vocation à changer d'usage. Les linéaires et immeubles éligibles s'inscriront obligatoirement dans les secteurs d'interventions identifiés dans la convention d'ORT lorsque celle-ci existe ;
- 2- **Les engagements financiers de l'Anah ;**
- 3- **L'objectif quantitatif de locaux traités**, fixé en cohérence avec les deux premiers points (sur la durée de l'expérimentation, soit jusqu'au 31 décembre 2023).

Si un dispositif similaire a été mis en place par la collectivité ou si un diagnostic identifiant des linéaires prioritaires d'intervention a déjà été réalisé, ceux-ci peuvent être pris en compte utilement pour définir le périmètre, sans que de nouvelles études soient obligatoirement nécessaires, sauf à ce qu'ils ne soient plus en phase avec la situation de la commune.

Dans les conditions prévues au point 8, une évaluation annuelle sera produite.

2.2. Aide complémentaire de la collectivité

Une aide complémentaire de la collectivité territoriale signataire du dispositif éligible (ou de l'EPCI, le cas échéant) devra être instaurée, correspondant à au moins 10% du montant de travaux subventionnables plafonné à 50 000 € hors taxes par projet de restructuration de local, soit 5 000 € HT par local. Cet engagement devra avoir été acté dans le volet spécifique ou dans l'avenant du document conventionnel susmentionné.

2.3. Condition liée à l'immeuble⁹

Les immeubles concernés sont ceux affectés de manière prépondérante à l'usage d'habitation et comportant au moins deux logements.

3. Porteurs bénéficiaires de l'aide

Les porteurs de projet éligibles pouvant intervenir dans le cadre du régime d'aides en faveur de la transformation de locaux à usage autre que d'habitation en locaux à usage collectif sont, conformément à la délibération du 17 juin 2020, les syndicats des copropriétaires.

4. Aide aux travaux

L'aide concerne les dossiers engagés jusqu'au 31 décembre 2023.

⁹ Rappel : les copropriétés ont l'obligation de procéder à leur immatriculation au sein du registre national des copropriétés.

Instructions relatives à l'instauration à titre expérimental des régimes d'aide afférents à la rénovation de façades et à la transformation de locaux non affectés à un usage d'habitation en locaux à usage collectif

4.1. Commencement des travaux

Les travaux doivent commencer dans le respect des délais prévus à l'article 14 du RGA.

4.2. Dépenses subventionnables

Les travaux éligibles au financement de l'Anah sont ceux qui entrent dans la catégorie des travaux subventionnables définis par la délibération n°2010-61 du 30 novembre 2010.

Les dépenses correspondant à la maîtrise d'œuvre ou aux autres prestations subventionnables (coordination SPS, diagnostics techniques...) sont prises en compte dans la dépense subventionnée, hors plafonds de travaux, au prorata des travaux subventionnés.

La participation financière de l'Anah ne concerne pas la partie acquisition. Seule la partie amélioration/réhabilitation/transformation d'usage peut être incluse dans la dépense subventionnable.

4.3. Modalités de calcul

L'Agence participe au financement de ces travaux à hauteur d'un taux maximum de 25% dans la limite d'un plafond de 50 000 € hors taxes.

Le montant de la subvention ne peut avoir pour effet de surfinancer le projet et de porter le montant des aides à plus de 80% du coût total TTC de l'opération, sauf exceptions prévues en application de l'article R.321-17 du CCH.

4.4. Articulation avec le régime d'aides ingénierie « expertises complémentaires »

La participation financière de l'Anah au titre de cette expérimentation concerne exclusivement la partie travaux du projet.

Dans un certain nombre de cas, des expertises notamment juridiques ou encore de gestion peuvent être indispensables au regard de la complexité de mise en œuvre. Celles-ci relèveront d'un financement au titre du dispositif des expertises complémentaires, prévu actuellement dans la délibération n°2020-53 relative aux prestations d'ingénierie subventionnables au titre des interventions sur l'habitat privé (articles R. 321-15 du CCH et 24 du RGA) et régime d'aides applicable aux maîtres d'ouvrage de ces prestations (articles R. 321-12 [9° du I] et R. 321-16 du CCH).

Les règles relatives à ce dispositif s'appliquent dans les conditions de financement en vigueur au moment de l'engagement du dossier (dépenses subventionnables et plafond de dépenses, taux de subvention, ...).

Cette subvention est dissociée de la subvention au titre des travaux et, de ce fait, leurs chronologies peuvent être différentes.

5. Demandes d'aide

La demande d'aide est déposée par le porteur de projet :

- préalablement à tout commencement des travaux (article 5 du RGA) ;

Instructions relatives à l'instauration à titre expérimental des régimes d'aide afférents à la rénovation de façades et à la transformation de locaux non affectés à un usage d'habitation en locaux à usage collectif

- durant la durée de validité du dispositif éligible auquel l'expérimentation est adossée.

Les demandes d'aide sont formulées via un formulaire « Cerfa » dédié, par projet de restructuration de local et instruites dans les conditions énoncées au RGA.

Une pièce déjà versée au dossier ne doit pas être demandée de nouveau, sauf pour faire état d'une actualisation des informations qui y figurent.

Le service en charge de l'instruction étudie la demande d'aide sur la base des pièces transmises et des engagements souscrits dans ce cadre. Un modèle de décision d'attribution est prévu en annexe 1.

6. Demandes de paiement

Les demandes d'aide étant formulées par projet de restructuration de local, les demandes de paiement (acompte ou solde) le sont aussi. Toute demande de paiement est adressée au service instructeur en charge du dossier dans les conditions prévues dans le RGA.

Dans les conditions prévues au point 8, une évaluation annuelle sera produite.

6.1. Demande d'acompte

Les demandes d'acompte s'effectuent dans les conditions définies par le RGA (chapitre 2).

6.2. Demande de solde

Le paiement du solde de l'aide intervient une fois les travaux réalisés.

Les travaux doivent être achevés dans les conditions fixées par le RGA. La demande de paiement du solde intervient une fois les travaux réalisés et l'ensemble des pièces justificatives adressées à l'Anah.

Les règles de droit commun s'appliquent en matière d'écèlement (Cf. RGA – chapitre 2).

Un modèle de demande de solde au titre de l'aide aux travaux est disponible en annexe 2. Une pièce déjà versée au dossier ne doit pas être demandée de nouveau, sauf pour faire état d'une actualisation des informations qui y figurent.

6.3. Retrait et reversement

Le service instructeur vérifie le respect des engagements du porteur de projet. Il pourra être procédé au retrait de l'aide accordée avec, le cas échéant, reversement des sommes versées en cas de non-respect des conditions fixées dans la décision d'attribution de la subvention et des engagements signés par le porteur de projet.

7. Paramétrage d'Op@l

Le service instructeur sollicitera le paramétrage d'Op@l en s'adressant à la direction des stratégies et des relations territoriales suivant les procédures habituelles.

8. Evaluation

La collectivité maître d'ouvrage ou son opérateur d'OPAH RU établira annuellement une évaluation de la démarche en complétant les éléments de la fiche jointe en annexe 5.