

OPAH 2023-2027

COMMUNE DE JUSSAC

RÈGLEMENT D'INTERVENTION DE LA COMMUNE DANS LE CADRE DE L'OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT (OPAH) 2023-2027 DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'AURILLAC (CABA)



Préambule

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac (CABA) s'engage dans une nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur l'ensemble du territoire communautaire pour la période 2023-2027.

Les enjeux identifiés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle sur le territoire sont :

- **Les enjeux généraux d'amélioration de l'habitat (sur l'ensemble du territoire) :**
 - ▶ La production ou l'amélioration d'une offre locative de qualité, adaptée et à loyer maîtrisé,
 - ▶ La mobilisation du parc structurellement vacant, nécessitant des travaux, pour la production d'une offre locative nouvelle ou des opérations d'accession à la propriété,
 - ▶ La lutte contre les situations de précarité énergétique et la recherche d'une plus grande efficacité énergétique,
 - ▶ La lutte contre les situations de mal logement : l'habitat indigne ou très dégradé occupé par des propriétaires occupants ou locataires,
 - ▶ L'adaptation des logements au grand âge ou au handicap,
- **Les enjeux spécifiques à la revitalisation (sur les communes volontaires)**
 - ▶ Intensifier le développement d'opérations d'acquisition réhabilitation de biens structurellement vacants en centres-bourgs à destination de propriétaires occupants ou à destination de logements locatifs.

Ainsi, en complément des aides attribuées par l'Anah et la CABA, la commune de Jussac a souhaité apporter son soutien et sa contribution au financement de certains projets de réhabilitation de logements en attribuant, sous conditions, des aides aux travaux. Le présent règlement d'attribution détaille les critères d'attribution des aides de la commune de Jussac.

L'équipe opérationnelle assurera pour ce faire les missions générales d'information, de conseil et d'assistance auprès des propriétaires. Elle sera également en charge d'assurer la bonne application du présent règlement.

Article 1 - objet

Le présent règlement a pour but de définir les conditions techniques, administratives et financières des aides apportées par la commune de Jussac dans le cadre de l'OPAH 2023-2027 de la CABA.

Article 2 - Conditions générales d'éligibilité

2.1 - Conditions relatives au logement

Les aides financières de la commune de Jussac ne s'appliquent que pour les logements, immeubles ou biens éligibles à l'OPAH.

Pour l'ensemble des biens faisant l'objet d'une demande de subvention auprès de la commune de Jussac, les conditions sont identiques à celles exigées dans le cadre d'une demande de subvention au titre de l'Anah, notamment :

- Le bâti doit dater de plus de 15 ans à compter de la demande de subvention,
- Le bâti est destiné à être occupé à titre de résidence principale :
 - ▶ Soit par un propriétaire occupant pour une durée de 3 ans minimum ;
 - ▶ Soit en tant que logement locatif conventionné.

Seuls les dossiers ayant reçu une notification de subvention de la part de l'ANAH pourront être engagés dans le cadre de ce règlement d'aides complémentaires sur fonds propres de la commune de Jussac.

2.2 - Conditions relatives au demandeur

Seuls les propriétaires, personnes physiques et morales de droit privé, peuvent déposer une demande de subvention pour l'amélioration de l'habitat :

- En nom propre,
- Pour le compte d'une indivision au travers d'un mandataire commun sous seing privé,
- Au nom d'une société civile immobilière, SARL, etc.
- Au nom d'une copropriété, au travers d'un syndic bénévole ou professionnel,
- Au nom d'un usufruit pour le compte du nu propriétaire.

Pour l'ensemble des pétitionnaires, les conditions d'éligibilité sont identiques à celles exigées dans le cadre des demandes de subvention au titre de la délégation départementale de l'Anah, notamment :

- Pour les propriétaires occupants, l'attribution des subventions est soumise aux plafonds de ressources (revenu fiscal de référence), définis dans le règlement général de l'Agence Nationale de l'Habitat,
- La location d'un logement en LOC 1, LOC 2 ou LOC 3 est soumise aux plafonds de loyers et de ressources (revenu fiscal de référence) du locataire entrant dans les lieux, en application des articles L. 321-6 à L. 321-12 du CCH.

2.3 - Conditions relatives aux travaux

Les travaux subventionnables dans le cadre des aides de la commune de Jussac sont identiques à ceux retenus dans le cadre des demandes de subventions au titre de l'Anah.

2.4 - Conditions relatives à la décence des logements

Pour les propriétaires bailleurs uniquement, l'octroi des aides définies dans le présent règlement est soumis au respect des normes de décence des logements indiquées dans le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002.

Une visite de contrôle sera ainsi effectuée systématiquement, avant le paiement de la subvention lorsque celle-ci est exigée par l'Anah. La visite de contrôle sera confiée à l'équipe en charge du suivi animation.

Article 3 - Modalités de calcul de la subvention

Les aides accordées par la commune de Jussac sont des aides **additionnelles à celles de l'Anah et de la CABA.**

Les subventions ne sont pas de droit et **sont attribuées dans la limite des crédits annuels disponibles inscrits au budget.**

Les aides de la commune de Jussac peuvent être attribuées pour la réhabilitation de bien situés **dans le périmètre « centre-bourg » annexé au présent règlement.**

La décision d'attribution dépend :

- De la notification des aides Anah (attribution) signée par la délégation départementale de l'Anah ;
- Du respect des conditions d'intervention définies dans la convention de programme de l'OPAH 2023-2027 ;
- De l'intérêt architectural, technique et économique de l'opération ;
- Des règles d'attribution des aides de la commune de Jussac définies dans le présent règlement.

Les subventions de la commune de Jussac sont calculées sur un montant de travaux en euros hors taxe (HT) figurant sur les devis et sont recalculées sur la base des factures, sans pouvoir être revues à la hausse.

3.1 - Les aides de la commune de Jussac pour les propriétaires bailleurs

Pour les projets de propriétaires bailleurs bénéficiant de l'aide de l'Anah et de la CABA et situés dans le périmètre « centre-bourg » joint en annexe au présent règlement, la commune pourra attribuer :

- Pour les projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé et de travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat ou « moyennement dégradé » (logement dégradé, rénovation énergétique, RSD, transformation d'usage) conventionnés en LOC 2 et LOC 3 :

> 5% complémentaires aux aides de l'Anah et de la CABA.

Sur la base d'un plafond de travaux de 10 000 € HT pour les travaux lourds et pour les travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat ou « moyennement dégradé » (travaux pour réhabiliter un logement dégradé, travaux de rénovation énergétique, travaux à la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence, transformation d'usage).

| | Loc 2 / Loc 3 |
|--|--|
| Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé | 5% de 10 000 €HT de travaux Soit 500 € de subvention maximum / logement |
| Travaux pour réhabiliter un logement dégradé | 5% de 10 000 €HT de travaux Soit 500 € de subvention maximum / logement |
| Travaux de rénovation énergétique | |
| Travaux à la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence | |
| Transformation d'usage | |

3.2 - Les aides de la commune de Jussac pour les propriétaires occupants

Pour les projets de propriétaires occupants bénéficiant de l'aide de l'Anah et de la CABA et situés dans le périmètre « centre-bourg » joint en annexe au présent règlement, la commune pourra attribuer :

- Pour les projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé et de travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat :

> 5% complémentaires pour les propriétaires occupants aux revenus modestes ou très modestes

Sur la base d'un plafond de travaux de 10 000 €HT par logement pour les projets de travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat et de 10 000 €HT par logement pour les projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé.

| | Propriétaires occupants modestes ou très modestes |
|---|--|
| Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé | 5 % de 10 000 € HT de travaux Soit 500 € de subvention maximum / logement |
| Travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat | 5 % de 10 000 € HT de travaux Soit 500 € de subvention maximum / logement |

Article 4 – Montage et instruction des dossiers de demande de subventions

4.1 – Dossiers de demande de subvention

Ils doivent être constitués par l'équipe en charge du suivi animation de l'OPAH de la CABA et comporter à minima les pièces suivantes :

- Compte-rendu de visite comprenant l'évaluation énergétique, selon le cas ;
- Fiche de calcul des subventions établie pour chacun des partenaires financiers d'après les devis ;
- Selon les cas, arrêté de mise en sécurité ;
- Le cas échéant, décision de la copropriété d'engagement des travaux et quote-part des copropriétaires ;
- La demande de subvention signée par le porteur de projet.

4.2 – Attribution et validité de la demande de subvention

La notification d'agrément ou de refus de la demande de subvention est envoyée après celle de la délégation départementale de l'Anah. **La notification est signée par Monsieur le Maire de la commune de Jussac ou son représentant.**

Le délai de validité est identique à celui défini dans la notification de la délégation départementale de l'Anah.

Article 5 – Demande de paiement à la commune de Jussac

Les dossiers de demande de paiement doivent être constitués par l'équipe en charge du suivi animation de l'OPAH de la CABA 2023-2027 et comporter à minima :

- Plan de financement définitif ;
- Photographie du logement subventionné après travaux et son environnement.

Article 6 – Paiement des subventions

Le montant définitif de(s) la subvention(s) sera calculé au vu des documents justificatifs devant accompagner la demande de paiement, sans dépasser le montant de subvention notifié après instruction du dossier.

Le paiement des subventions s'effectue sur présentation du dossier de demande de paiement par les services financiers de la commune.

La commune a seule le pouvoir de décider de l'engagement et du paiement des subventions. Les subventions sont accordées dans la limite des crédits réservés à cet effet.

La commune de Jussac se réserve le droit de modifier à tout moment le présent règlement.

Article 7 – Contrôle

Durant les durées d'engagement, les bénéficiaires pourront faire l'objet à tout moment de procédures de contrôle. Tout ou partie des sommes octroyées pourra être exigées en cas de non-respect des engagements.

Fait à Jussac, le.....

Maire de Jussac
Jean-François RODIER