

Règlement d'attribution des aides de la CARF dans le cadre de l'OPAH de la Communauté d'Agglomération Riviera Française

Accusé de réception en préfecture
006-240600551-20221011-202-2022-DE
Date de télétransmission : 24/10/2022
Date de réception préfecture : 24/10/2022

| | |
|---|----------|
| PREAMBULE | 3 |
| Article 1 – Périmètre de l'OPAH | 4 |
| Article 2 – Bénéficiaires | 4 |
| Article 3 – Modalités générales d'attribution des aides | 4 |
| Article 4 – Travaux subventionnables | 6 |
| Article 5 – Nature et montant des aides | 6 |
| 1. Aides aux travaux à l'attention des propriétaires occupants | 6 |
| 2. Aides aux travaux à l'attention des propriétaires bailleurs | 7 |
| Article 6 – Constitution d'un dossier de subvention | 8 |
| Article 7 – Versement de la subvention | 8 |
| 1. Demande de paiement | 8 |
| 2. Versement des aides | 8 |
| Article 8 – Communication | 9 |
| Article 9 – Durée | 9 |
| Annexe 1 – Critères de ressources ANAH des propriétaires occupants pour l'année 2022 | 10 |
| Annexe 2 – Conditions générales de recevabilité de l'ANAH pour les propriétaires occupants | 10 |
| Annexe 3 – Conditions générales de recevabilité de l'ANAH liées au conventionnement des logements des propriétaires bailleurs | 11 |

PREAMBULE

La Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF), compétente en matière de politique de l'habitat s'est dotée d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) qui fixe les orientations du territoire en matière d'habitat. Celui-ci prévoit la mise en place d'une OPAH afin d'améliorer le confort de vie dans les logements, la performance énergétique dans le parc ancien, lutter contre les situations d'habitat indigne, développer une offre conventionnée dans le parc privé et améliorer l'équipement du domicile pour les personnes âgées ou handicapées.

Une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) de droit commun a ainsi été mise en place sur l'ensemble des communes de la CARF.

L'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.

Des aides financières sont proposées par la CARF et l'ensemble des acteurs de l'habitat, afin de soutenir les propriétaires dans l'amélioration de leur logement, qu'ils soient occupant ou bailleur. Les aides peuvent aussi concerner les syndic de copropriétés.

Article 1 – Périmètre de l'OPAH

Le présent règlement s'applique aux immeubles situés dans les limites des communes constituant le territoire de la CARF.

Article 2 – Bénéficiaires

La CARF a souhaité encourager les travaux d'amélioration de l'habitat au sein du périmètre de l'OPAH. Les publics concernés sont:

- Les propriétaires occupants (PO) qui occupent leur logement à titre de résidence principale ;
- Les propriétaires occupants acquérant une première résidence principale ;
- Les propriétaires bailleurs (PB) souhaitant réhabiliter un logement occupé ou vacant ;
- Les copropriétés organisées (syndic professionnel ou bénévole)
- De manière générale, les publics éligibles aux aides de l'ANAH relevant de la convention

Article 3 – Modalités générales d'attribution des aides

Le règlement d'attribution s'applique dans la limite des crédits disponibles.

Les conditions de recevabilité des dossiers sont celles de la réglementation Anah. Les conditions de recevabilité de l'ANAH sont détaillées en annexe 2 du présent règlement.

Les critères de ressources pris en compte sont les mêmes que ceux du dispositif Maprimerénov'Sérénité de l'ANAH.

Sont exclus de toute subvention les logements ou locaux restant vacants après travaux. Pour un propriétaire occupant, l'aide est validée lorsque qu'il est avéré que le logement est bien la résidence principale du demandeur au regard de l'avis d'imposition de ce dernier. Pour un propriétaire bailleur, le délai pour signer un bail après la signature de la convention est de 6 mois à compter de la signature de la convention.

Les aides de la CARF décrites dans le présent règlement sont cumulables avec celles des autres financeurs.

Un montant minimum de travaux subventionnables de 1 500 € H.T. devra être réalisé pour qu'une demande de subvention puisse être déposée. Ce montant minimum s'applique à tout travaux et tout statut d'occupation (PO, PB), exception faite pour les propriétaires occupants présentant des ressources très modestes suivants les critères de l'ANAH.

Les subventions sont calculées sur un montant HT de travaux, la TVA restant à la charge du propriétaire.

Les honoraires des missions du maître d'œuvre et des autres prestataires (B.E.T, bureau de contrôle...) sont financés par la CARF et les autres financeurs, au même titre que les travaux.

Des règles de plafonnement des coûts des travaux sont établies et détaillées ci-après. Elles s'appliquent à l'ensemble des travaux réalisés durant le dispositif d'OPAH.

Les travaux doivent être exécutés par des entreprises professionnelles du bâtiment inscrites au registre du commerce et des sociétés, au répertoire des métiers ou légalement installées dans un pays membre de l'Union Européenne.

Les entrepreneurs ou artisans doivent être soumis aux règles générales de garantie légale. Les entreprises doivent présenter un code APE correspondant aux corps de métiers pour lesquels elles interviennent. Dans le cas contraire, l'entreprise devra fournir une attestation d'assurance en cours de validité précisant qu'elle est bien assurée pour réaliser lesdits travaux, sous peine que ceux-ci ne soient jugés irrecevables.

Les travaux d'économie d'énergie devront être réalisés par les entreprises ayant le label RGE (Reconnu garant de l'environnement).

L'intervention des entreprises doit comprendre la fourniture et la mise en œuvre des matériaux et équipements.

L'achat direct des matériaux par le propriétaire exclut de la subvention les travaux réalisés avec ces matériaux.

Les dossiers sont constitués par l'équipe opérationnelle de suivi-animation à partir des éléments fournis préalablement à tout démarrage de travaux par les pétitionnaires. L'opérateur recueille les pièces demandées, vérifie la recevabilité de la demande et la cohérence des éléments fournis.

La commission d'attribution se réunit tous les 2 mois.

La commission d'attribution statue sur les demandes de subvention et les valide. Son avis dans l'attribution de l'aide de la CARF est souverain.

Elle est composée du Président de la CARF ou de son représentant et des maires des communes intéressées ou de leur représentant et des membres de la commission habitat, élus communaux.

La commission est assistée par les techniciens de la CARF et des communes concernées et l'équipe de suivi-animation.

L'envoi du récépissé de complétude du dossier par l'ANAH vaut autorisation dérogatoire de démarrer les travaux.

Les travaux faisant l'objet d'une demande de subvention auprès de la communauté d'agglomération doivent débuter dans un délai d'un an (1 an) à compter de la décision d'octroi

Accusé de réception en préfecture
006-240600551-20221011-202-2022-DE
Date de télétransmission : 24/10/2022
Date de réception préfecture : 24/10/2022

Page 5 sur 11

de la subvention et devront être terminés dans un délai de trois ans (3 ans) à compter de la date d'octroi de l'aide. Dans le cas contraire ladite subvention ne sera pas attribuée.

La CARF attribue les subventions de la Région dans la limite du budget annuel inscrit dans la convention OPAH , conformément à la convention de financement entre la Région et la CARF. Un mail d'information sera envoyé au correspondant après chaque attribution. Chaque semestre, un courrier récapitulant les subventions attribuées sera envoyé à la Région.

La subvention attribuée est notifiée par courrier au demandeur.

Article 4 – Travaux subventionnables

La communauté d'agglomération Riviera Française apporte des financements complémentaires aux aides de l'ANAH sur les cibles suivantes :

- Travaux lourds : logements faisant l'objet d'un arrêté de péril/d'insalubrité ou ayant fait l'objet d'une grille de dégradation réalisée par l'opérateur et dont l'indice est supérieur à 0,5.
- Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat : logements présentant une insalubrité ou un péril limité caractérisé par un indice de dégradation supérieur à 0,35.
- Travaux pour l'autonomie de la personne.
- Travaux de lutte contre la précarité énergétique.

Article 5 – Nature et montant des aides

1. Aides aux travaux à l'attention des propriétaires occupants

| | conditions | Taux de subvention sur montant HT des travaux | Plafond de l'aide |
|--|------------------|---|-------------------|
| Travaux lourds habitat indigne très dégradé | PO très modestes | 15% | 7500€ |
| | PO modestes | | |
| Dégradation moyenne sécurité, salubrité | PO très modestes | 15% | 3000€ |
| | PO modestes | | |
| Travaux autonomie | PO très modestes | 15% | 3000€ |
| | PO modestes | | |
| Travaux d'amélioration de la performance énergétique | PO très modestes | 15% | 4500€ |
| | PO modestes | | |

| | |
|--------------------------------|---|
| Autres financements cumulables | ANAH |
| | Région PACA |
| | Caisse de retraite |
| | Conseil départemental |
| | Action logement |
| | Tout autre partenaire finançant les travaux prévus à l'OPAH |

2. Aides aux travaux à l'attention des propriétaires bailleurs

| | Taux de subvention sur montant HT des travaux | Plafond de l'aide |
|---|---|-------------------|
| Travaux lourds habitat indigne très dégradé | 150€/m ² | 12.000€ |
| Travaux logements dégradés Salubrité, sécurité, lutte contre la précarité énergétique des locataires | 100€/m ² | 8.000€ |

| | |
|--------------------------------|---|
| Autres financements cumulables | ANAH |
| | Région PACA |
| | Caisse de retraite |
| | Conseil départemental |
| | Action logement |
| | Tout autre partenaire finançant les travaux prévus à l'OPAH |

Article 6 – Constitution d'un dossier de subvention

Pièces à fournir par tous les propriétaires :

- Un formulaire de demande de subvention signé par le propriétaire. Dans le cas où un mandataire est désigné, une procuration précisant la personne habilitée à déposer la demande, à percevoir les fonds ou à prendre tout engagement subordonné à l'octroi de l'aide ;
- Copie du livret de famille ou copie de la carte d'identité des propriétaires ;
- Dernier avis de taxe foncière ;
- Déclaration préalable de travaux acceptée ou permis de construire si les travaux sont concernés ;
- Devis détaillés, datés, numérotés et signés des entreprises ;
- R.I.B ;

Pièces complémentaires à fournir par les propriétaires occupants

- Copie de l'avis d'imposition de l'année n-2 de chaque personne occupant le logement,
- Certificat de scolarité pour tout enfant à charge de plus de 16 ans,
- Engagement d'occupation si le propriétaire n'habite pas encore le logement.

Pièces à fournir par les propriétaires bailleurs

- Copie du bail de location,
- Copie de l'attestation d'assurance du locataire en cours de validité,
- En cas de SCI : copie des statuts et KBIS de moins de 6 mois.

Article 7 – Versement de la subvention

1. Demande de paiement

Les aides intercommunales sont versées à la fin des travaux et après constat de la réalisation effective de ces derniers.

L'équipe de l'opérateur réceptionne, valide et transmet :

- Une attestation de fin de travaux certifiant que les travaux prévus pour l'obtention des aides communales ont été effectués et sont conformes au projet initial dans le respect du Plan Local d'Urbanisme ;
- Les factures et notes d'honoraires acquittées et datées;
- Plan de financement définitif établi par l'opérateur.

2. Versement des aides

Le montant de la subvention à payer ne peut être supérieur au montant engagé et notifié au demandeur lors de la décision d'octroi. Si le montant des travaux effectués est inférieur à celui engagé, la subvention sera minorée.

Aucun acompte sur la subvention intercommunale au prorata de l'avancement du chantier n'est possible.

Accusé de réception en préfecture
006-240600551-20221011-202-2022-DE
Date de télétransmission : 24/10/2022
Date de réception préfecture : 24/10/2022

Page 8 sur 11

Article 8 – Communication

Dans le cadre de sa mission d'information et de communication, la CARF, en tant que maître d'ouvrage de l'OPAH, peut être amenée à solliciter le propriétaire en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet.

Ainsi, les bénéficiaires autorisent la CARF à communiquer sur les projets subventionnés.

Article 9 – Durée

Le présent règlement est valable sur toute la durée de la phase opérationnelle de l'OPAH. Il prendra effet après l'adoption de la délibération du conseil communautaire transmise au Contrôle de Légalité et la réalisation des mesures de publicité afférentes. Il pourra être modifié par délibération du conseil communautaire.

Annexe 1 – Critères de ressources ANAH des propriétaires occupants pour l'année 2022

| Nombre de personnes composant le ménage | Ménages aux ressources très modestes (€) | Ménages aux ressources modestes (€) |
|---|--|-------------------------------------|
| 1 | 15 262 | 19 565 |
| 2 | 22 320 | 28 614 |
| 3 | 26 844 | 34 411 |
| 4 | 31 359 | 40 201 |
| 5 | 35 894 | 46 015 |
| Par personne supplémentaire | + 4 526 | + 5 797 |

Les critères de ressources de l'ANAH seront réévalués chaque année.

Annexe 2 – Conditions générales de recevabilité de l'ANAH pour les propriétaires occupants

Les conditions concernant situation du propriétaire occupant et son logement

- Ne pas dépasser un niveau de ressources fixé nationalement.
- Le logement doit avoir été construit il y a plus de 15 ans à la date où est acceptée la demande d'aide.
- Ne pas avoir bénéficié d'un PTZ (Prêt à taux zéro pour l'accession à la propriété) dans les cinq dernières années.

Les conditions concernant les travaux

- Les travaux ne concernent pas la décoration du logement, ils ne sont pas assimilables à une construction neuve ni à un agrandissement.
- Le montant minimum des travaux est de 1 500 €.

Les conditions locales

- Les délégations locales de l'Anah et les délégataires déclinent localement les modalités d'intervention nationales dans des documents intitulés « programmes d'actions » en fonction des enjeux territoriaux.

Les engagements

Accusé de réception en préfecture
006-240600551-20221011-202-2022-DE
Date de télétransmission : 24/10/2022
Date de réception préfecture : 24/10/2022

Page 10 sur 11

- Ne pas avoir commencé les travaux avant d'avoir déposé le dossier d'aide auprès de l'Anah.
- Faire intégralement réaliser les travaux par des professionnels du bâtiment.
- Habiter le logement en tant que résidence principale pendant au moins 6 ans après la fin des travaux.

Annexe 3 – Conditions générales de recevabilité de l'ANAH liées au conventionnement des logements des propriétaires bailleurs

Le propriétaire doit signer une convention avec l'ANAH où il s'engage à :

- Louer un bien non meublé pour une durée minimale conforme au règlement de l'ANAH
- Ne pas dépasser un montant maximal de loyer ;
- Louer, en tant que résidence principale, à un locataire ayant des revenus inférieurs à des plafonds de ressources fixés par l'État ;
- Le locataire ne doit pas être un membre de la famille du propriétaire ;
- Ne pas louer une passoire thermique, soit tout logement classé en étiquette F et G.