



COMMUNAUTE DE COMMUNES ARIZE LEZE

OPAH – RU

OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT -
RENOUVELLEMENT URBAIN 2021 – 2026 :

REGLEMENT D'ATTRIBUTION DES AIDES AUX PROPRIETAIRES DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ARIZE LEZE

MAI 2022

SOMMAIRE

Article 1 : Exposé des motifs	3
Article 2 : Périmètres d'intervention	3
Article 3 : Publics concernés par l'OPAH-RU	5
Article 4 : Travaux concernés et conditions de réalisation.....	5
Article 5 : Procédures d'instruction des dossiers et conditions d'octroi des aides de la communauté de communes	6
Article 6 : Engagements des propriétaires.....	8
Article 7 : Versement des aides par la communauté de communes	8
Article 8 : Modification du présent règlement	9

Article 1 : Exposé des motifs

L'OPAH-RU Arize Lèze est régie par la convention Opération de Revitalisation du Territoire Arize Lèze, signée le 29 mars 2021 par les représentants respectifs de l'Etat, l'Anah Ariège, la Communauté de Communes Arize Lèze (CCAL), et décrite dans une fiche-action (voir Annexe).

L'OPAH-RU a pour objectif d'accompagner financièrement et techniquement les propriétaires (occupants, bailleurs) à réaliser des travaux sur leurs biens suivant 4 enjeux inscrits dans la convention ORT et sa fiche action OPAH-RU :

- Résorber l'habitat indigne, très dégradé ou dégradé ;
- Accompagner le renouvellement urbain par la lutte contre la vacance et par les changements d'usage ;
- Lutter contre la précarité énergétique par une approche thermique globale et de qualité ;
- Améliorer l'habitat des personnes âgées et / ou handicapées en les maintenant à domicile ;
- Augmenter et diversifier l'offre en logements locatifs abordables, notamment de petite taille (T2/T3) ;
- Soutenir l'économie locale au bénéfice des professionnels du bâtiment ;
- Améliorer l'aspect extérieur des logements sur les lieux de vie par la rénovation de façades ;
- Améliorer le cadre de vie par des aménagements urbains.

La fiche action prévoit les mesures d'aides à la rénovation / réhabilitation de l'habitat privé, suivant les priorités définies par l'Anah (nationale et locale). Elle précise par ailleurs les dispositions particulières définies par les collectivités locales et leurs modalités d'interventions.

L'objectif du présent règlement est de préciser :

- Les conditions d'octroi des subventions aux propriétaires, en référence à la convention ORT et sa fiche action OPAH-RU,
- Les engagements des propriétaires bénéficiaires de l'OPAH-RU.

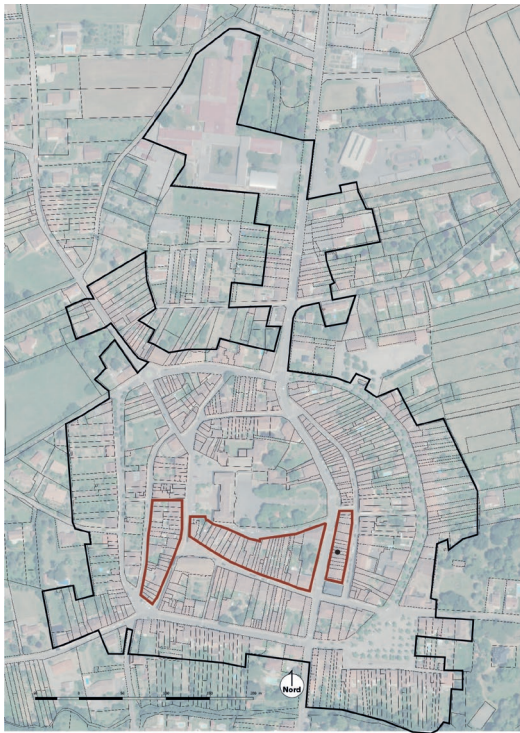
En démarrage de l'opération au 1^{er} avril 2021, l'opérateur de l'animation de l'OPAH-RU est le Cabinet Altair. Il est en charge du montage des dossiers de demande d'aide des propriétaires, des visites sur site, des rapports avec l'ANAH et les autres financeurs. Il est en lien constant avec les élus et services de la communauté de communes pour le bon fonctionnement de l'opération.

Ces coordonnées sont : CABINET ALTAIR altairscop@wanadoo.fr – Tel 05 62 93 07 40.

Article 2 : Périmètres d'intervention

L'OPAH-RU est mise en oeuvre sur les 4 communes bourgs-centres de la Communauté de Communes Arize Lèze :
Daumazan sur Arize, Le Fossat, Le Mas d'Azil et Lézat sur Lèze.

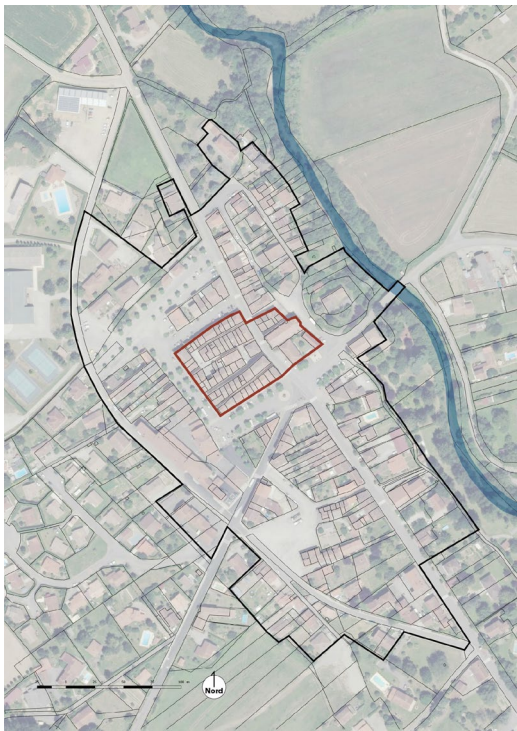
Les périmètres d'intervention ci-dessous ont été définis dans le cadre de l'ORT Arize Lèze.



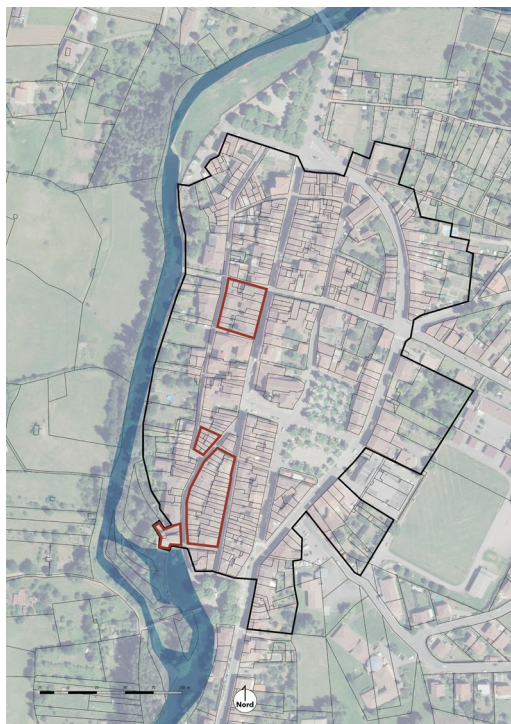
Lézat-sur-Lèze



Daumazan-sur-Arize



Le Fossat



Le-Mas-d'Azil

- périmètre de l'OPAH-RU
- ilots dégradés prioritaires
- arrêts de péril imminent

Article 3 : Publics concernés par l'OPAH-RU

3.1. Les propriétaires occupants

Les propriétaires occupants sont des propriétaires :

- Habitant un logement situé dans l'un des 4 périmètres des communes concernées par l'OPAH-RU,
- Sous plafond de ressources défini par l'Anah chaque année au 1^{er} janvier,
- Occupant un logement à titre de résidence principale qui, pour des raisons de confort, de sécurité, de mise aux normes ou d'adaptation à la perte d'autonomie, doit être rénové, ou des propriétaires réalisant la réhabilitation d'un bien vacant en vue de l'occuper,
- S'engageant après les travaux à habiter dans leur logement pendant au moins 6 ans après les travaux.

3.2. Les propriétaires bailleurs

Les propriétaires bailleurs sont des propriétaires :

- Souhaitant réhabiliter un ou plusieurs logements, qu'ils soient vacants ou occupés, afin de produire une offre locative sociale ou très sociale de qualité,
- Acceptant de conventionner le ou les logements réhabilités pendant 9 ans induisant un plafonnement des loyers au m² et un plafonnement des ressources des locataires (en zone C qui concerne tout le territoire Arize Lèze, les loyers catégorie "sociale" sont plafonnés à 7,25 € / m², données ANAH avril 2021).

Article 4 : Travaux concernés et conditions de réalisation

4.1. Type de travaux pouvant bénéficier des aides

Afin de déposer une demande de subventions auprès de l'Anah et des collectivités le cas échéant, les propriétaires devront veiller à ce que leur projet de travaux se porte sur un bien ayant plus de 15 ans.

Le logement doit être situé dans le périmètre ORT d'une des 4 communes bourgs-centres.

Le projet doit respecter l'une des entrées de travaux suivantes et les critères qui s'y réfèrent :

- **Travaux d'économie d'énergie** : il s'agit d'un projet de travaux portant uniquement sur des travaux permettant des économies d'énergie, à savoir : isolation des combles, isolation des murs par l'extérieur ou l'intérieur, changement de menuiseries, équipements de chauffage et d'eau chaude sanitaire, système de ventilation.

A l'exception d'un changement de chaudière vétuste, les travaux doivent permettre un gain énergétique au minimum de 35% pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs (+ étiquette D minimum après travaux pour les bailleurs).

ALTAIR, prestataire retenu par la CCAL pour le montage des dossiers Anah, évalue avec le propriétaire les solutions permettant d'envisager le meilleur gain énergétique possible.

Remarque : Dans le cadre de l'isolation des combles, la réfection d'une toiture fuyarde peut être retenue comme travaux subventionnables en tant que travaux induits. Cependant la réfection de la charpente si elle est nécessaire, ne sera pas considérée comme travaux induits et donc non prise en charge.

- **Travaux d'adaptation du logement au handicap / perte d'autonomie** : il s'agit d'un projet de travaux portant sur l'adaptation d'un logement d'une personne âgée ou handicapée, justifiant d'un GIR (Groupe Iso-Ressources) entre 1 à 6 pour les personnes de plus de 60 ans ou d'un justificatif de handicap (décision CDAPH ou carte d'invalidité). Les propriétaires sont incités à coupler ces travaux avec des travaux d'économie d'énergie (les personnes en GIR 6 jusqu'à 69 ans au moment du dépôt du dossier ne sont pas prioritaires).

Remarque : pour les logements présentant des pièces de vie utilisées à l'étage (ex : chambre, salle de bains, ...), la solution consistant à aménager une unité de vie accessible au RDC devra prioritairement être envisagée avant celle visant la mise en place d'un monte-escalier.

- **Travaux lourds dans le cadre d'une réhabilitation d'un logement très dégradé ou indigne** : il s'agit de travaux nécessitant une intervention sur du gros oeuvre et dont l'ampleur dépasse une simple mise aux normes des équipements ou des travaux d'économie d'énergie. Une visite sur place par le prestataire ALTAIR est nécessaire afin de mesurer le niveau de dégradation du logement. Dans ce cadre, il peut être demandé au propriétaire de faire appel à un maître d'oeuvre dont les honoraires sont pris en compte dans le calcul du montant des subventions (mission de maîtrise d'oeuvre complète obligatoire ou limitée à un suivi de chantier uniquement dans certains cas).

- **Travaux dans le cadre d'une amélioration de la sécurité et de la salubrité** : il s'agit de travaux de mise en sécurité des équipements communs ou de suppression d'un danger dans le logement (risque de saturnisme, électrique...) ou de résorption d'une situation

d'insalubrité dont l'ampleur est plus limitée que dans le cadre de travaux lourds comme décrits précédemment.

Les critères de travaux décrits ci-dessus sont basés sur le Programme d'Actions Territorial établi chaque année par l'Anah locale et sont donc susceptibles d'être modifiés d'une année sur l'autre.

4.2. Conditions de réalisation des travaux

Les travaux doivent être réalisés ou encadrés par **des professionnels du bâtiment inscrits** au répertoire des métiers ou au registre du commerce (pour la fourniture et la pose) et **labellisés RGE** à compter du 1^{er} juillet 2020 pour les travaux d'économie d'énergie.

La désignation de l'entreprise ou de l'artisan missionné pour la réalisation des travaux relève de la décision du propriétaire.

Les aides concernent uniquement des travaux à réaliser et non des travaux déjà exécutés ou engagés.

Pour tous travaux relevant de la modification de l'aspect extérieur d'un logement, et qui, à ce titre, nécessitent une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire), ces démarches devront être effectuées par les propriétaires, et l'autorisation acquise ou l'arrêté de permis délivré avant l'engagement des travaux. La CCAL sera attentive au respect des règles d'urbanisme en vigueur.

Article 5 : Procédures d'instruction des dossiers et conditions d'octroi des aides de la communauté de communes

5.1. Dépôt du dossier de demande de subventions

Les propriétaires prennent en premier lieu contact avec l'opérateur ALTAIR qui vérifie la recevabilité de la demande et la cohérence des éléments fournis selon le type de dossier.

5.2. Montage et dépôt des demandes de subventions

Après le premier contact, ALTAIR contacte sous 15 jours le propriétaire afin d'effectuer la visite technique et de conseiller sur les travaux à faire. Il est demandé au propriétaire de se rendre disponible pour cette visite.

ALTAIR, en accord avec le propriétaire, monte le dossier de demande de subvention auprès de l'Anah et se charge de le mettre en ligne ou de l'envoyer.

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

Cependant il est fortement conseillé d'attendre la lettre d'agrément de l'Anah pour démarrer les travaux.

ALTAIR reste l'interlocuteur des propriétaires pour l'avancement du dossier jusqu'à son solde.

Le montage des dossiers est gratuit pour le propriétaire mais a un coût pour les collectivités. Aussi il est demandé aux propriétaires qui s'engagent dans le montage d'un dossier de respecter les modalités inscrites dans le présent règlement.

5.3. Procédure d'instruction

L'instruction des dossiers est faite par l'ANAH.

La CCAL s'appuie sur l'éligibilité des dossiers déterminée par l'ANAH pour attribuer ses aides en complément de celles de l'ANAH.

5.4. Procédure d'attribution des aides de la communauté de communes

Une fois l'accord de subvention de l'Anah délivré, et si une aide de la CCAL est mobilisable, elle envoie par courrier une décision d'attribution de subvention au propriétaire indiquant le montant de l'aide octroyée.

5.5. Les financements de la communauté de communes

La Communauté de Communes s'engage à financer une aide aux travaux sur les 5 ans du programme en complément des aides de l'Anah et des autres financeurs :

Travaux de réhabilitation de logement indigne ou très dégradé

- Propriétaires Occupants : 10% des travaux plafonnés à 20 000 € soit un maximum de 2 000 € par logement.

- Propriétaires Bailleurs : 10 % des travaux plafonnés à 30 000 € soit un maximum de 3 000 € par logement.

Travaux d'amélioration sur la performance énergétique (Logement de Propriétaires Bailleurs y compris si réalisation des seuls travaux contribuant aux économies d'énergie)

- Propriétaires Bailleurs : 10 % des travaux plafonnés à 15 000 € soit un maximum de 1 500 € par logement.

Travaux d'aide à l'autonomie de la personne (Logement de Propriétaires Occupants et logement locatif si accord du propriétaire d'engager les travaux)

- Propriétaires Occupants Modestes et Très Modestes : 5% d'un plafond de travaux de 10.000 € soit un maximum de 500 € par logement ;
Les aides de la Communauté de Communes étant écartées, s'il y a lieu, dans la limite d'une aide publique globale plafonnée à 80% du coût des travaux.

Prime de sortie de vacance de plus de 2 ans, de fusion de logements ou de transformation d'usage

- Propriétaires Occupants : 2 000 € par logement occupé après travaux.

- Propriétaires Bailleurs : 2 000 € par logement occupé après travaux.

Le propriétaire occupant ou bailleur doit être éligible aux aides de l'ANAH pour bénéficier de la prime.

Le montant des travaux doit s'élever au minimum à 15 000 € Hors Taxes pour un propriétaire occupant et à 25 000 € Hors Taxes pour un propriétaire bailleur.

Le prestataire en charge du suivi-animation de l'OPAH-RU vérifiera que le projet du propriétaire répond à l'un des 3 points déterminant l'octroi de l'aide et aux critères d'éligibilité.

Les primes sont non cumulables entre elles.

Cette prime est cumulable avec la subvention aux travaux de la Communauté de Communes.

Sortie de Vacance:

Conditions :

Le projet de réhabilitation d'un immeuble ancien, vacant depuis au moins 2 ans, doit répondre aux critères d'éligibilité et aboutir à la sortie de vacance et à l'occupation (résidence principale ou location) d'au moins un logement.

Le prestataire en charge du suivi-animation de l'OPAH-RU établit le constat de vacance du (des) logement(s). Il peut s'appuyer sur les données du fichier LOVAC et consulter la mairie concernée.

Changement d'Usage :

Conditions :

Le projet de réhabilitation d'un bâtiment ancien doit répondre aux critères d'éligibilité et permettre, après changement d'usage, l'occupation (résidence principale ou location) d'au moins un logement sur un bâtiment qui avait un autre usage (grange par exemple).

Le changement d'usage d'un commerce à une habitation sur les linéaires commerciaux prioritaire est interdit.

Fusion d'Immeubles :

Conditions :

Le projet de réhabilitation d'immeubles anciens doit répondre aux critères d'éligibilité et permettre l'occupation (résidence principale ou location) d'au moins un logement, par fusion de plusieurs cellules d'habitation qui dans leur ancienne forme ne proposaient pas d'habitat désirable aux standards actuels. Il y a nécessité de rendre les immeubles traversants.

L'éligibilité à cette prime est laissée à l'appréciation des élus de la communauté de communes

TAUX DE FINANCEMENTS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DANS L'OPAH - RU	
LOGEMENTS DE PROPRIETAIRES OCCUPANTS	TAUX
Travaux d'aide à l'autonomie de la personne	5 %
Travaux de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé	10 %
Prime de sortie de vacance, de fusion de logements ou de transformation d'usage	2 000 €/logement créé
LOGEMENTS DE PROPRIETAIRES BAILLEURS	TAUX
Travaux de réhabilitation de logement indigne ou très dégradé	10 %
Travaux d'amélioration sur la performance énergétique	10 %
Prime de sortie de vacance, de fusion de logements ou de transformation d'usage	2 000 €/logement créé

Article 6 : Engagements des propriétaires

6.1. Engagement des propriétaires occupants

Les propriétaires occupants bénéficiaires d'une subvention de l'Anah, voire de la CCAL, s'engagent :

- A signaler tout changement dans le dossier le plus rapidement possible auprès de la cheffe de projet de l'OPAH-RU ou de l'opérateur technique ALTAIR,
- A habiter le logement pendant 6 ans à titre de résidence principale à la suite de la réalisation des travaux. Ils devront rembourser la subvention au prorata des années qui restent à courir dans le cas de la vente du logement sauf conditions exceptionnelles (décès, perte d'emploi, raisons familiales...) qui devront être justifiées auprès de l'Anah.
- A utiliser les subventions allouées dans le seul but d'acquitter les factures des artisans intervenus dans le cadre des travaux subventionnés.

6.2. Engagement des propriétaires bailleurs

Les propriétaires bailleurs bénéficiaires d'une subvention de l'Anah, voire des collectivités, s'engagent :

- A signaler tout changement qui pourrait modifier le projet le plus rapidement possible à la cheffe de projet ou à l'opérateur technique ALTAIR.
- A louer le ou les logements subventionnés dans les conditions afférentes au conventionnement avec l'Anah :
 - o Conventionnement du logement pendant 9 ans minimum à un niveau de loyer plafonné.
 - o Location non meublée à titre de résidence principale des locataires
 - o Location du bien à des ménages dont les revenus sont inférieurs aux plafonds de ressources définis par l'Anah à la date de signature du bail (renouvellement du bail si le logement est déjà occupé)
 - o Pas de location à un membre de la famille du bailleur
 - o Respect pendant la durée de location des caractéristiques de décence du logement
- A rembourser la subvention au prorata des années qui resteront à courir si le logement est vendu avant la fin de ce délai et sans maintien des engagements par l'acquéreur ou si les conditions de location ne sont pas respectées.
- A utiliser la subvention allouée dans le seul but d'acquitter les factures des artisans intervenus dans le cadre des travaux subventionnés.

6.3. Information et communication

Dans le cadre de sa mission d'information et de communication, la CCAL en tant que maître d'ouvrage peut être amenée à solliciter le propriétaire en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques destinés à alimenter ses publications (journal intercommunal, flyer, affiche) et son site Internet (cf. Encadré au bas du présent règlement).

Pour les articles à paraître dans la presse locale, la CCAL pourra solliciter le propriétaire pour un reportage dans son logement.

Le propriétaire s'engage à apposer un panneau de chantier (en limite du domaine public) durant le temps des travaux, panneau qui sera fourni par la CCAL mentionnant les partenaires de l'opération.

Article 7 : Versement des aides par la communauté de communes

7.1. Versement de la subvention

Pour l'ensemble des dossiers de demande de subvention, le versement de la subvention de la CCAL, est subordonné au versement de l'aide de l'Anah. Il n'est pas prévu de pouvoir verser d'acompte.

Le versement se fera sur présentation des justificatifs à transmettre à ALTAIR, et dans le respect des règles d'urbanisme en vigueur.

Remarque :

Le versement des subventions Anah peut s'effectuer en plusieurs acomptes, notamment pour les propriétaires bailleurs.

Le paiement pour solde s'effectue à l'entrée d'un locataire dans le logement.

7.2. Litiges et reversement de la subvention

En cas de non-respect des engagements du propriétaire exposés ci-dessus, la CCAL demandera la restitution des sommes indument perçues dans les mêmes conditions que celles en vigueur à l'Anah.

7.3. Délai de validité

Les travaux faisant l'objet d'une décision favorable d'attribution de l'Anah, voire de la CCAL, devront être engagés dans un délai d'un an à compter de la date de notification de la décision d'attribution et réalisés dans les 3 ans.

Article 8 : Modification du présent règlement

La CCAL se réserve la faculté de réviser à tout moment ce règlement et notamment en fonction des évolutions réglementaires. Elle réalise annuellement un bilan à l'appui duquel elle pourra modifier certaines clauses du règlement en conséquence.