

SOUTIEN A L'AMELIORATION DU LOGEMENT PRIVE :
REGLEMENT D'ATTRIBUTION DES AIDES DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
VENTADOUR-EGLETONS-MONEDIERES
AUX PROPRIETAIRES PRIVES DANS LE CADRE DE L'OPAH-RR 2017-2022

Par délibération du 29 mai 2017, le Conseil communautaire de la Communauté de Communes Ventadour-Egletons-Monédières a validé la mise en œuvre d'une opération d'amélioration de l'habitat de revitalisation rurale (OPAH-RR) du Pays Haute-Corrèze Ventadour, destiné à l'amélioration de l'habitat privé pour une période de cinq ans à compter du dernier trimestre 2017.

Pour rappel, suite à l'étude stratégique de cadrage et de mise en œuvre des politiques locales de l'habitat, plusieurs problématiques ont été ciblées par les acteurs du territoire et ont conduit à la proposition d'une OPAH-RR autour des objectifs suivants :

- La lutte contre le logement vacant : remise sur le marché (location, accession, ou nouvelle occupation) ;
- La lutte contre le logement indigne et très dégradé ;
- Le repérage des copropriétés en difficulté (volet animation du dispositif) ;
- Améliorer la performance énergétique des logements et lutter contre la précarité énergétique ;
- Anticiper le vieillissement de la population et assurer le maintien des populations âgées / handicapées à leur domicile.

Ainsi, les objectifs globaux – à l'échelle du Pays Haute-Corrèze Ventadour – sont fixés à 725 logements minimum, répartis comme suit :

- 560 logements occupés par leur propriétaire,
- 90 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés,
- 75 logements vacants.

L'animation et la coordination de l'opération d'amélioration de l'habitat de revitalisation rurale (OPAH-RR) est portée par le Pays Haute-Corrèze Communauté, elle est menée avec le concours de l'Etat (délégation de l'ANAH Corrèze et Creuse), du Département de la Corrèze et de la Creuse, de la Communauté de Communes Ventadour-Egletons-Monédières et de Haute Corrèze Communauté.

Les actions sont soumises au règlement général de l'ANAH, et en particulier :

- Conditions de ressources pour les propriétaires occupants,
- Loyer conventionné social et très social pour les propriétaires bailleurs sauf pour les travaux relevant de la sortie de vacance (hors secteurs d'interventions de l'ANAH),
- Conditions techniques de réalisation de travaux.

1) Objet du règlement

L'objet du présent règlement est de préciser les conditions et modalités de mise en œuvre des aides complémentaires de la Communauté de Communes Ventadour-Egletons-Monédières auprès des propriétaires occupants et propriétaires bailleurs : conditions techniques, financières et administratives.

2) Territoire d'intervention

Les aides financières concernent les logements situés sur le territoire de la Communauté de Communes Ventadour-Egletons-Monédières. Elles s'appliquent aux 20 communes membres de la Communauté de communes.

3) Public concerné

La Communauté de Communes a souhaité encourager les travaux d'amélioration de l'habitat, ainsi que la sortie de vacance, sur son territoire.

Les publics concernés pour les aides de la Communauté de Communes sont les suivants :

1. Dans le cadre de la lutte contre le logement indigne et très dégradé ;
 - Propriétaires occupants à titre de résidence principale ou d'un logement qu'ils vont occuper
 - Propriétaires bailleurs d'un ou plusieurs logements qu'ils louent ou souhaitent louer
2. Dans le cadre de la lutte contre le logement vacant : remise sur le marché (location, accession, ou nouvelle occupation) ;
 - Propriétaires occupants à titre de résidence principale ou d'un logement qu'ils vont occuper
 - Propriétaires bailleurs d'un ou plusieurs logements qu'ils louent ou souhaitent louer
3. Dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique et favoriser l'amélioration thermique ;

- Propriétaires bailleurs d'un ou plusieurs logements qu'ils louent ou souhaitent louer

4) Conditions générales d'éligibilité

L'ensemble des dossiers faisant l'objet d'une demande de subvention doivent répondre aux mêmes conditions que celles exigées par l'ANAH (guide des aides établi chaque année au 1^{er} janvier), et le programme d'action de l'ANAH Corrèze, excepté sur le volet lutte contre la vacance.

Il convient de souligner en particulier les points suivants du règlement ANAH :

- Le logement concerné doit avoir plus de 15 ans à compter de la demande de subvention, et n'a pas bénéficié d'autres financements de l'Etat au cours des 5 dernières années,
- Seuls les propriétaires, personnes physiques et morales de droit privé peuvent déposer une demande de subvention,
- L'attribution de subvention est conditionnée aux règles d'éligibilité de l'ANAH, qui prévoit en particulier des plafonds de ressources (revenu fiscal de référence) pour les propriétaires occupants, et pour les propriétaires bailleurs, des conventionnements de loyer et plafonds de ressources pour les locataires entrant dans les lieux,
- Tous les travaux ne sont pas subventionnables, et le montant minimum des travaux est fixé à 1 500 € HT,
- Ne pas avoir commencé les travaux avant d'avoir déposé votre dossier d'aide auprès de l'ANAH. Il est recommandé d'attendre la notification du montant de l'aide avant d'engager des travaux,
- Faire intégralement réaliser les travaux par des professionnels du bâtiment, sauf en cas d'auto-réhabilitation accompagnée.

5) Aides financières à l'amélioration de l'habitat privé de la Communauté de Communes Ventadour-Egletons-Monédières dans le cadre de l'OPAH-RR

Une subvention n'est pas de droit, elle est attribuée dans la limite des crédits annuels inscrit au budget de la collectivité.

Les conditions d'éligibilité aux aides de la Communauté de Communes Ventadour-Egletons-Monédières sont identiques à celles de l'ANAH (pour les propriétaires occupants comme pour les propriétaires bailleurs à l'exception des travaux de relevant de la sortie de vacance).

5-1 : Soutien aux propriétaires occupants privés par la Communauté de Communes

Les plafonds de ressources des propriétaires occupants (modestes, très modestes) font référence aux plafonds de ressources ANAH.

Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé (y compris accédants) :

- 10 % du montant HT des travaux subventionnables, l'aide étant plafonnée à 5 000 €.
- Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, le plafond subventionnable de travaux pour l'ANAH est fixé à 50 000 € HT pour des travaux lourds, ou à 20 000 € HT pour des travaux d'amélioration.

Lutte contre la vacance :

- 10% du montant HT des travaux subventionnables, l'aide étant plafonnée à 5 000 €/logement.
- Dans le cadre de la lutte contre la vacance, le plafond subventionnable de travaux pour l'ANAH est fixé à 20 000 €.

Dans le cadre de la lutte contre la vacance, la Communauté de Communes a décidé d'intervenir sans conditions de ressources pour les propriétaires, avec ou sans conventionnement ANAH.

Uniquement pour les futurs propriétaires occupant en résidence principale, avec possibilité d'un questionnaire pour renseigner les raisons et la durée de la vacance, et sur présentation d'une attestation fiscale, pour une durée de vacance supérieure ou égale à deux ans.

L'objectif est d'accompagner et conseiller le propriétaire sur la façon de valoriser son bien, et favoriser la remise sur le marché de logements vacants.

5-2 : Soutien aux propriétaires bailleurs privés par la Communauté de Communes

Les modalités de perception pour les propriétaires bailleurs sont les suivantes :

Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé :

- 10% du montant HT des travaux subventionnables, l'aide étant plafonnée à 5 000 €/logement.
- Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, le plafond subventionnable de travaux pour l'ANAH est fixé à 1 000 € HT/m² dans la limite de 80 m² (80 000 € par logement).

Amélioration des performances énergétiques et lutte contre la précarité énergétique :

- 10% du montant HT des travaux subventionnables, l'aide étant plafonnée à 2 000 €/logement.
- Dans le cadre des aides contre la précarité énergétique, le plafond subventionnable de travaux pour l'ANAH est fixé à 750 € HT/m² dans la limite de 80 m² (60 000 € par logement).

La délégation ANAH Corrèze interviendra uniquement sur les bourgs structurants (Commune d'Egletons). La Communauté de Communes interviendra sur l'ensemble du territoire, avec ou sans intervention de l'ANAH.

Dans tous les cas, les aides concernent les logements de plus de quinze ans et avec obligation d'obtenir un niveau de performance énergétique correspondant à une étiquette « D » après travaux.

Il est précisé que les deux aides ci-avant ne sont pas cumulables.

Lutte contre la vacance :

- 10% du montant HT des travaux subventionnables, l'aide étant plafonnée à 5 000 €/logement.
- Dans le cadre de la lutte contre la vacance, le plafond subventionnable de travaux pour l'ANAH est fixé à 20 000 €.

Dans le cadre de la lutte contre la vacance, la Communauté de Communes a décidé d'intervenir sans conditions de ressources pour les propriétaires, avec ou sans conventionnement ANAH.

Uniquement pour les propriétaires bailleurs hors locations saisonnières, avec possibilité d'un questionnaire pour renseigner les raisons et la durée de la vacance, et sur présentation d'une attestation fiscale, pour une durée de vacance supérieure ou égale à deux ans.

L'objectif est d'accompagner et conseiller le propriétaire sur la façon de valoriser son bien, et favoriser la remise sur le marché de logements vacants.

6) Procédure d'instruction des dossiers de demande de subvention et attribution de la subvention

Constitution des dossiers de demande

Les pièces administratives constituant les dossiers serviront de support pour vérifier la recevabilité des projets aux aides de la Communauté de Communes Ventadour-Egletons-Monédières.

Instruction de la demande

Les dossiers sont instruits par l'équipe opérationnelle d'animation à partir des éléments fournis et préalablement à tout démarrage de travaux.

Elle vérifie la recevabilité de la demande et la cohérence des éléments fournis.

L'envoi de la notification d'attribution de subvention vaut autorisation de démarrer les travaux.

Décision d'attribution

Les dossiers de subvention seront attribués ensuite après examen de la demande par l'ANAH Corrèze, et au sein d'un comité de suivi local d'attribution de la Communauté de Communes pour l'ensemble des dossiers de l'OPAH-RR, et dans le cadre des enveloppes budgétaires allouées à ces opérations par la Communauté de Communes Ventadour-Egletons-Monédières.

Les travaux faisant l'objet d'une décision favorable d'attribution 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.

7) Versement de la subvention

Pièces nécessaires au versement de la subvention

Les documents fournis pour le versement de la subvention ANAH serviront de supports pour effectuer le versement de l'aide de la Communauté de Communes Ventadour-Egletons-Monédières. Le versement effectif interviendra sur présentation de la notification de paiement de la subvention ANAH.

Pour les dossiers relevant de la sortie de vacance, les pièces suivantes devront être fournies :

- Notification de subvention
- Facture acquittées
- RIB
- Demande de paiement

Ecrêtement des subventions

Lors de l'étude de faisabilité établie à l'attention du propriétaire, la Communauté de Communes pourra procéder à la diminution de la subvention, dans les cas où les subventions publiques inscrites au plan de financement prévisionnel (ANAH, État, collectivités locales, etc.) dépassent le seuil de 80 % du coût global de l'opération TTC.

Ces éléments de calcul seront inscrits sur le courrier remis au propriétaire par la collectivité.

Modification du paiement en cas d'évolution du montant des factures

Si le montant de la facture acquittée est inférieur au montant du devis, le montant de la subvention à verser sera recalculé pour être conforme à la facture présentée.

Le montant de la subvention ne peut être supérieur à celui réservé, même en cas de montant de factures acquittées supérieurs aux devis initiaux.

Le paiement s'effectue par virement bancaire.

Annulation et remboursement d'une subvention : ceux prévus par l'ANAH et même conditions (délais de réalisation des travaux), ou à la demande des propriétaires.

Acomptes

Le présent règlement ne prévoit pas de versement d'acompte de la subvention.

8) Engagement des propriétaires et litiges

Engagement des propriétaires occupants

Les propriétaires occupants bénéficiaires d'une subvention de la Communauté de Communes s'engagent à habiter leur 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'emplois, raisons familiales, ou professionnel) qui seront statuées en Comité technique.

Engagement des propriétaires bailleurs

Les propriétaires bailleurs bénéficiaires d'une subvention s'engagent à aviser la Communauté de communes de toutes modifications qui pourraient être apportées au droit de propriété et aux conditions d'occupation des logements subventionnés par la Communauté de communes, et à rembourser la subvention au prorata des années qui resteront à courir si le logement est vendu avant la fin du délai de 9 ans.

Litiges et reversement de la subvention

En cas de non-respect des engagements du propriétaire exposés ci-dessus, la Communauté de communes demandera le remboursement de la subvention.

9) Durée du dispositif et modification du règlement

Le présent règlement s'applique jusqu'au terme de la convention OPAH-RR, soit le 31 octobre 2022.

Il pourra être modifié afin de prendre en compte des nouvelles directives de l'ANAH, ou des améliorations à l'efficacité du dispositif, et pour des raisons budgétaires et difficultés d'exécution, sans effet rétroactif par rapport à la date d'arrivée des demandes d'aides.

ANNEXE : LISTE DES TRAVAUX RECEVABLES PAR L'ANAH (*)

Travaux Préparatoires	Les travaux préparatoires, l'installation de chantier, la base de vie des ouvriers, les échafaudages, les travaux éventuels de démolition d'ampleur limitée et nécessaires à la réhabilitation, et le nettoyage réalisés dans le cadre du projet sont pris en compte dans les travaux subventionnables qu'ils accompagnent.
Gros Œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux de renforcement du gros œuvre : fondations (reprises en sous-œuvre, caves, ...), murs, cheminées, planchers, escaliers. • Création ou réaménagement de planchers pour obtenir dans l'enveloppe bâtie existante des hauteurs sous plafonds compatibles avec un usage de logement. • Mise en place d'un escalier ou d'une rampe (plan incliné), notamment pour rétablir un accès aux étages ou remplacer/doubler un emmarchement • Travaux de création ou élargissement d'ouvertures pour couloir, baies ou portes, y compris menuiseries. • Travaux de démolition liés à une adaptation (suppression de murs, cloisons, portes, marches, seuils, ressauts ou autres obstacles ...) • Travaux de lutte contre l'humidité (arases étanches, vides sanitaires, drainage des sols, des maçonneries ...)
Toiture, charpente, couverture	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux de remplacement et de renforcement des charpentes y compris traitement des matériaux • Travaux de réfection générale ou de grosses reprises de couverture (y compris toit-terrasse) rendus nécessaires par des défauts d'étanchéité compromettant l'usage et la pérennité de l'immeuble, inclus les ouvrages annexes (zinguerie ...) • Les travaux de charpente et de couverture sont recevables sous réserve d'une isolation de la toiture ou des combles perdus conforme aux exigences du Crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur des économies d'énergies et du développement durable (article 200 quater du CGI), sauf dans le cas d'impossibilité technique démontrée de la pose d'isolant. • Travaux de réfection des souches, lucarnes ou corniches.
Réseau (eau, électricité, gaz) et équipements sanitaires	<ul style="list-style-type: none"> • Création ou réfection du raccordement de l'immeuble aux réseaux • Création, réfection ou mise en conformité des réseaux des immeubles ou des maisons, ainsi que le branchement des logements des immeubles collectifs. • Création ou mise en conformité avec la réglementation en vigueur d'une installation eau, électricité et gaz à l'intérieur des logements. • Création, modification ou remplacement d'équipements sanitaires et robinetterie, ainsi que les travaux induits dans le cadre d'une amélioration.

	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en place de matériels permettant le contrôle des dépenses d'eau (compteurs individuels, robinetterie spéciale...) • Création de dispositifs permettant la récupération des eaux de pluies.
Chauffage, production d'eau chaude, système de refroidissement ou climatisation	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'une installation complète individuelle ou collective de chauffage et /ou d'eau chaude ou complément d'une installation partielle existante ou amélioration/ remplacement de tout ou partie de l'installation sous réserve que les équipements installés soient conformes à la réglementation thermique éléments par éléments : décret n°2007-363 du 19 mars 2007, article R.131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007. • Calorifugeage, équilibrage et régulation des installations de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire respectant les exigences de la réglementation thermique éléments par éléments : décret n°2007-363 du 19 mars 2007, article R.131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007. • Installation de système à usage domestique utilisant les énergies nouvelles ou renouvelables (géothermie, énergie solaire, énergie éolienne..., les énergies insuffisamment exploitées (rejets thermiques, bois, déchets, ...) respectant le cas échéant la réglementation thermique éléments par éléments : décret n°2007-363 du 19 mars 2007, article R.131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007.
Production d'énergie décentralisé	<ul style="list-style-type: none"> • Installation de système d'appareil de production d'énergie décentralisée (panneaux photovoltaïques à usage domestique ...) <p>Les travaux permettant la production d'énergie décentralisée faisant l'objet d'une revente à un opérateur énergétique ne sont pas subventionnables.</p>
Ventilation	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'une installation collective ou individuelle de ventilation ou complément d'une installation partielle existante ou amélioration-remplacement de tout ou partie de l'installation • Travaux permettant d'améliorer et d'assurer le renouvellement d'air correct des logements, sous réserve que les équipements installés soient conformes à la réglementation thermique éléments par éléments : décret n°2007-363 du 19 mars 2007, article R.131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007.
Menuiseries extérieures	<ul style="list-style-type: none"> • Pose de menuiseries nouvelles ou en remplacement dans le cadre d'une amélioration ou d'une isolation thermique ou acoustique respectant les exigences de performance thermique de la réglementation thermique éléments par éléments : décret n°2007-363 du 19 mars 2007, article R.131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007. <p>Par ailleurs, il convient de s'assurer de l'aération suffisante du logement.</p>
Ravalements étanchéité et isolation extérieure	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux de ravalement et de traitement des façades, y compris les ouvrages annexes (descente, zinguerie, ferronnerie, ...), en cas d'intervention sur le gros œuvre. • Travaux de doublage de façade (vêtures, bardages...) ou d'isolation par l'extérieur, sous réserve de la pose d'un isolant

	thermique conforme aux exigences du crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur des économies d'énergie et du développement durable (article 200 quater du CGI), sauf dans les cas d'impossibilité technique démontrée de la pose de l'isolant et dans les cas où les murs du bâtiment sont déjà isolés.
Revêtements intérieurs, étanchéité, isolation thermique et acoustique	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux de peinture accessoires consécutifs à une réfection globale ou à d'autres interventions • Revêtements de sol y compris travaux préparatoires (chapes, isolations, ...) à l'exception des sols souples (lino, moquette, ...) et dans le cadre d'une réfection globale, d'autres interventions. • Réalisation ou réfection de l'étanchéité des pièces humides, y compris revêtements • Amélioration de l'isolation thermique : isolation des parois opaques donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés, ces travaux devront respecter les exigences de performances thermiques du crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur des économies d'énergie et du développement durable (article 200 quater du CGI) • Amélioration de l'isolation acoustique des sols, plafonds et parois opaques donnant l'extérieur ou séparatives entre logements ou entre logements et parties communes • Amélioration de l'isolation acoustique des matériels bruyants.
Traitements spécifiques (saturnisme, amiante, radon, xylophages)	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux d'élimination ou d'isolation des peintures et revêtements contenant des sels de plomb, y compris finitions • Travaux d'élimination ou d'isolation des matériaux contenant de l'amiante • Travaux nécessaires pour traiter les immeubles soumis à la présence de radon (ventilation, ...) • Traitement préventif ou curatif de l'immeuble contre les termites et autres parasites xylophages, sous réserve qu'il soit suffisant.
Ascenseur/Monte-personne	Installation, adaptation ou travaux de mise aux normes d'un ascenseur ou autres appareils permettant notamment le transport de personnes à mobilité réduite.
Sécurité incendie	Travaux de mise en sécurité incendie (trappes de désenfumages, portes coupe-feu ...)
Aménagements intérieurs	<ul style="list-style-type: none"> • Création, suppression ou modification de cloisons de distribution et de cloisons séparatives entre logements • Travaux de remplacement ou installation de menuiseries intérieurs • Installation de mains-courantes, barres d'appui, poignées de rappel de porte, protection de murs et portes • Travaux d'aménagement et d'équipement des immeubles et logements destinés au renforcement de la sécurité des biens et des personnes • Installation ou adaptation des systèmes de commande, de fermeture et d'ouverture • Alerte à distance • Modification ou installation des boîtes aux lettres (en as d'adaptation uniquement)

Chemins extérieurs, cours, passages, locaux communs	<ul style="list-style-type: none"> • Réfection des locaux communs (local poubelles, local technique, ...) • Réfection ou adaptation des cheminements extérieurs, de cour ou de passage dans un projet d'accessibilité ou de restructuration. • Curetage lié à des travaux d'amélioration, avec les reprises induites.
Extension de logements et création de locaux annexes	<ul style="list-style-type: none"> • Extension de logement dans la limite de 14 m² de surface habitable. • Création de locaux annexes liés aux parties communes tels que local vélo, local de collective, local poubelles ou tri sélectif ... dans une limite de 14 m² par local.
Travaux d'entretien d'ouvrages existants	Seuls les travaux nécessaires à la conservation d'ouvrage existants de qualité, sur prescriptions réglementaires en secteurs sauvegardés dès lors que cette action de préservation est faite tout en apportant les améliorations nécessaires en termes techniques, notamment de sécurité et de salubrité.
Maîtrise d'œuvre, diagnostics	Dépenses de maîtrise d'œuvre, de coordination SPS et, dès lors qu'ils sont suivis des travaux qu'ils préconisent et qu'ils ne sont pas réalisés dans le cadre d'une AMO ou d'un suivi-animation de programme, de diagnostics techniques (CREP, amiante, acoustique, thermique, ...)

(*) extrait du Guide des aides de l'ANAH établi au 1^{er} janvier 2017