

ANNEXES

Annexe

Dispositif de subventions des collectivités locales

I – OBJECTIF DES SUBVENTIONS

1 – Aides visant le maintien de la fonction sociale du parc privé :

A - Aides aux propriétaires bailleurs.

1.Aides au conventionnement des logements locatifs

L'objectif de ces aides est de maintenir dans leur logement des personnes qui pourraient bénéficier de logements à caractère social.

A travers cette aide au conventionnement, il s'agit de compenser la faible rentabilité du loyer conventionné (plafonnement), en la rapprochant de la rentabilité d'un logement loué en loyer libre.

Dans ces conditions, et en contrepartie de l'aide au conventionnement apportée par les collectivités locales, l'Anah appliquerait un taux de subvention de 55% en application des décisions du conseil d'administration du 4 octobre 2001.

L'objectif serait de subventionner 90 logements conventionnés et 25 logements conventionnés dans les conditions du P.S.T.

2 - Aides au conventionnement Besson des logements locatifs

L'objectif de ces aides est de maintenir dans leur logement des personnes qui pourraient bénéficier de logements à caractère intermédiaire (loyers plafonnés à 36 F/m²).

A travers cette aide au conventionnement Besson, il s'agit d'inciter à la production de logements à loyer modéré, en rapprochant leur rentabilité de celle d'un logement loué en loyer libre.

Dans ces conditions, et en contrepartie de l'aide au conventionnement Besson apportée par les collectivités locales, l'Anah appliquerait un taux de subvention de 40 %.

L'objectif serait de subventionner 150 logements conventionnés Besson.

3 – Aides aux organismes agréés par le monsieur préfet.

Certaines associations de l'agglomération lyonnaise réalisent des montages d'opérations de réhabilitation pour le compte de propriétaires bailleurs pour loger des personnes défavorisées.

Ces organismes agréés par monsieur le préfet pour le logement des personnes défavorisées pourront bénéficier de la prime attribuée par les collectivités dans le cadre de la lutte contre la vacance.

Cette prime de 1 500 € sera versée à parité entre collectivités. Elle complète la prime à la vacance délivrée par l'Anah pour les organismes agréés à condition qu'ils soient locataires des logements et qu'ils les mettent à disposition de personnes défavorisées.

La prime sera versée aux organismes qui :

- concluent un contrat de location avec un bailleur privé,
- réalisent des travaux de remise aux normes du logement
- sous-louent ce logement à des personnes défavorisées à titre de résidence principale pour une durée minimum de six ans
- pratiquent un loyer dans la limite du « loyer conventionné Besson ».

Cette aide sera réservée aux logements vacants depuis plus d'un an à la date de la demande de subvention, pour des publics dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds HLM.

B – Aides aux propriétaires occupants :

L'objectif de cette aide est de maintenir et d'améliorer la mixité du peuplement dans les différents secteurs de l'Opah, et d'améliorer le confort chez les propriétaires occupants à revenus modestes.

L'objectif est de subventionner 230 propriétaires (dont 150 ne bénéficieraient que de la subvention des Collectivités Locales).

2 – Aides concernant l'amélioration du bâti : la lutte contre le saturnisme.

L'objectif poursuivi par les collectivités est de favoriser l'élimination du plomb dans les logements anciens, lorsqu'un diagnostic aura identifié la présence de plomb. Le but est de réduire l'inconfort des logements, de maintenir les locataires et les propriétaires dans des logements sains afin de préserver leur santé.

Le dispositif incitatif mis en œuvre dans le cadre de l'Opah est complémentaire à celui de l'Anah. La majoration financière des subventions doit permettre de réaliser des travaux qualitatifs et durables, par l'éradication du plomb.

Cette action portera sur le périmètre d'ensemble de l'Opah. et sur le bâti d'avant 1948. Le diagnostic sera préconisé par l'opérateur d'Opah s'il y a présomption de présence de plomb. Si le diagnostic réalisé par un opérateur agréé est positif, la réalisation des travaux d'élimination du plomb sera subventionnée par les collectivités, en complément à l'Anah.

Le montant de la subvention variera en fonction du type de logement locatif produit pour les propriétaires bailleurs et du niveau de revenu pour les propriétaires occupants.

L'objectif est de subventionner 40 diagnostics (sans suite de travaux) et de décontaminer 190 logements (160 propriétaires bailleurs et 30 propriétaires occupants).

3 – aides thématiques.

Les aides thématiques concernant la production de certains types de logements sont conservées

Ainsi,

- des aides de lutte contre la vacance seront mobilisées pour les logements conventionnés ou P.S.T. remis sur le marché. Ces aides concerneront 50 logements.
- Des aides à la production de grands logements conventionnés (T3 et T4) seront mobilisées. Elles concerneront 60 logements.

II – REGIME DES SUBVENTIONS

1 – Aides visant le maintien de la fonction sociale du parc privé :

A - Aide à la remise sur le marché locatif de logements gérés par les organismes agréés par le préfet.

- bénéficiaire :

organismes agréés par monsieur le préfet, qui réalisant des montages d'opérations de réhabilitation pour le compte de propriétaires bailleurs pour loger des personnes défavorisées.

- **localisation du bien :** le logement doit être situé dans le périmètre de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat.
- **conditions d'attribution :** La prime sera versée aux organismes qui :
 - Concluent un contrat de location avec un bailleur privé,
 - Réalisent des travaux de remise aux normes de logement
 - Sous-louent ce logement à des personnes défavorisées à titre de résidence principale pour une durée minimum de six ans
 - Pratiquent un loyer dans la limite des « loyer conventionné Besson »

Cette aide sera réservée aux logements vacants depuis plus d'un an à la date de la demande de subvention, pour des publics dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds HLM.

- prime forfaitaire de 1500 €, soit 10 000 F environ.

Cette prime forfaitaire devra être cumulée aux subventions de l'Anah et des collectivités locales dans un plafond maximal de 80% du coût réel des travaux et honoraires.

B - Aide au conventionnement des logements locatifs :

- **bénéficiaire :** propriétaires bailleurs qui signent avec l'Etat une convention visant à plafonner le loyer et qui ouvre droit, pour le locataire, au bénéfice de l'aide personnalisée au logement (APL) pendant neuf ans.

Le propriétaire bailleur pourra bénéficier, de la part de l'opérateur, d'une mise en relation avec l'observatoire de la demande de logement social, pour le choix des locataires.

- **localisation du bien :** le logement doit être situé dans le périmètre de l'Opah.

- conditions d'attribution : selon les règles définies par l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat et dès lors que la recevabilité du dossier aura été admise par l'Anah.
Obtention de l'autorisation administrative, le cas échéant.

- le taux :

- pour les logements en loyer conventionné :

Les collectivités locales interviendront en complément à l'Anah, en apportant une subvention variable permettant d'atteindre un taux de subvention global de 65% du montant HT des travaux subventionnables et honoraires.

- pour les logements ayant un loyer conventionné dans les conditions du PST communautaire :

Les collectivités locales interviendront en complément à l'Anah en apportant une subvention variable permettant d'atteindre 85% du montant HT des travaux subventionnables et honoraires.¹

- assiette : montant HT subventionnable des travaux et honoraires.

- Les collectivités locales verseraient en outre, une subvention complémentaire forfaitaire de 380 €, soit 2 500F environ pour les frais de publication de la convention au bureau des hypothèques pour les petites opérations inférieures à cinq logements.

C - Aide à la production de logements en loyer intermédiaire (logement conventionné Besson).

- bénéficiaire : propriétaires bailleurs plafonnant leur loyer à 36 F/mètres carrés maximum, pour six ans.

Le propriétaire bailleur pourra bénéficier, de la part de l'opérateur, d'une mise en relation avec les candidats identifiés par les services municipaux, le cas échéant.

- localisation du bien : le logement doit être situé dans le périmètre de l'Opah.

- conditions d'attribution : selon les règles définies par l'Anah et dès lors que la recevabilité du dossier aura été admise par l'Anah.

Obtention de l'autorisation administrative, le cas échéant.

- le taux :

- pour les logements ayant un loyer Besson ancien (36 F/m²) :

Les collectivités locales interviendront en complément à l'Anah en apportant une subvention variable permettant d'atteindre 50% du montant HT des travaux subventionnables et honoraires.

- assiette : montant HT subventionnable des travaux et honoraires.

D - Aide aux locataires défavorisés.

- bénéficiaire : locataires en difficultés pour lesquels l'ensemble des pistes de mobilisations du propriétaire ont été testées sans résultat ; il y aura en contrepartie un engagement du propriétaire bailleur sur la durée du bail.

- localisation du bien : le logement doit être situé dans le périmètre de l'Opah.

¹ Par dérogation aux dispositions du décret 99-1060 du 16 décembre 1999, et en application du CA de l'A.N.A.H. du 4 octobre 2001

- conditions d'attribution : selon les règles définies par l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat et dès lors que la recevabilité du dossier aura été admise par l'Anah.
Obtention de l'autorisation administrative, le cas échéant.

- le taux :

Les collectivités locales interviendront en complément aux 70% l'Anah afin d'atteindre 90% du plafond de 8 000 €

- assiette : 8 000 € de travaux et honoraires subventionnables.

D - Aide aux propriétaires occupants :

- bénéficiaires : propriétaires occupants dont les ressources ne dépassent pas 130 % des plafonds d'accès aux prêts PAS.

- localisation du bien : dans le périmètre de l'Opah.

- conditions d'attribution

- pour les dossiers bénéficiant de l'Anah propriétaire occupant, selon les règles définies par l'Anah.

L'aide sera attribuée automatiquement dès lors que l'Anah aura notifié au propriétaire

- pour les autres dossiers, selon les règles définies par l'Anah. Obtention de l'autorisation administrative le cas échéant.

- taux :

- pour les propriétaires dont le revenu net imposable est compris entre 90% et 140 % du plafond de ressources pour accéder aux prêts PAS : 20 %.

- pour les propriétaires dont le revenu net imposable est compris entre 65% et 90 % du plafond de ressources pour accéder aux prêts PAS : 30 %.

- pour les propriétaires dont le revenu net imposable est compris entre 50% et 65 % du plafond de ressources pour accéder aux prêts PAS : 30 %.

- pour les propriétaires dont le revenu net imposable est inférieur à 50 % du plafond de ressources pour accéder aux prêts PAS : 40 %.

- assiette : montant HT des travaux et honoraires subventionnables par l'Anah au titre de l'Anah propriétaire occupant

- avec un plafond de travaux de 11 000 € pour les propriétaires dont les revenus sont compris entre 50% et 130% du plafond de ressources pour accéder aux prêts PAS.

- avec un plafond de travaux de 13 000 € pour les propriétaires dont les revenus sont inférieurs à 50% du plafond de ressources pour accéder aux prêts PAS.

2 - Aides concernant l'amélioration du bâti

A – La lutte contre le saturnisme :

- bénéficiaires : propriétaires bailleurs qui conventionnent (Besson, conventionné et P.S.T.) leurs logements et propriétaires occupants dont les ressources ne dépassent pas 140 % des plafonds d'accès aux prêts PAS.

- localisation du bien : dans le périmètre de l'Opah.

- conditions d'attribution : tout bâtiment situé dans le périmètre de l'Opah, et sur lequel aura été effectué un diagnostic plomb avéré positif.

- taux :

pour les propriétaires bailleurs qui conventionnent (conventionné ou Besson) leur loyer ou produisent du P.S.T.,

- l'Anah intervient à 70% dans un plafond de 8 000 € de travaux
- les collectivités interviennent à 70% pour les travaux de 8000€ HT à 13 000 € HT de travaux

pour les propriétaires occupants dont les revenus sont inférieurs à 65% du plafond PAS,

- l'Anah intervient à 70% de 8000 € de travaux
- les collectivités interviennent à 70% pour les travaux de 8000€ HT à 13 000 € HT de travaux

pour les propriétaires occupants dont les revenus sont compris entre 65% et 140% du plafond PAS

- l'Anah n'intervient pas
- les collectivités interviennent à 30% du montant des travaux HT dans un plafond de 8000 € HT

- assiette : montant HT des travaux et honoraires subventionnables par l'Anah au titre de l'Anah saturnisme,

- avec un plafond de travaux de 13000 € HT pour les bailleurs qui conventionnent leur logement et les propriétaires modestes.
- avec un plafond de travaux de 8000 € HT pour les autres propriétaires occupants (revenus compris entre 65% et 140% du PAS).

Cette prime est cumulable avec les aides des autres dispositifs et permet de dé plafonner les montants de travaux pris en charge par l'Anah et les collectivités au titre de la lutte contre le saturnisme.

Les pièces demandées pour le montage des dossiers de décontamination sont identiques à celles de l'Anah.

III - LES MODALITES D'ATTRIBUTION ET DE VERSEMENT DES SUBVENTIONS

- le montant total des subventions (toutes subventions cumulées) versées pour une même opération ne peut dépasser 80 % de la dépense subventionnable, sauf exception.
- les subventions seront attribuées dans la limite des enveloppes de crédits réservés par la ville de Lyon et la communauté urbaine de Lyon ;
- tout demandeur devra établir un dossier de demande de subvention conformément aux dispositions de l'article IV de la présente annexe intégrant la convention d'attribution de subvention qui sera signée respectivement par les élus responsables de chacune des collectivités, le bénéficiaire ou son représentant, et portera le visa d'Urbanis ;
- les subventions devront être utilisées dans un délai de deux ans après la signature de la convention d'attribution. Un délai pourra toutefois être accordé à la demande du bénéficiaire et sur accord des élus responsables ;
- les subventions seront payées au bénéficiaire ou à son représentant, le cas échéant, par chacune des collectivités pour la part la concernant, au vu du dossier présenté par Urbanis, conformément aux dispositions de l'article IV de la présente convention ;
- les subventions seront versées en une fois pour les sommes inférieures à 3000€, soit 20 000 F environ et, à la demande du bénéficiaire, en deux fois pour les sommes supérieures à ce montant ; l'acompte ne pourrait dépasser 50 % du montant de l'aide.

IV - LA COMPOSITION DES DOSSIERS

1 – Aides visant le maintien de la fonction sociale du parc privé

A - Dossier de subventions pour les propriétaires bailleurs ou les organismes agréés par monsieur le préfet :

Composition du dossier de demande de subvention :

Pièces administratives :

- Dossier de demande de subvention intégrant le cas échéant une convention d'attribution de subvention, signé par le demandeur, ou par son représentant,
- Attestation de propriété et statuts de la société propriétaire, s'il y a lieu, ou contrat de location de l'organisme agréé par monsieur le préfet avec un bailleur privé
- Engagement écrit du propriétaire ou de l'organisme agréé par monsieur le préfet de conventionner ou pratiquer un loyer intermédiaire,
- Relevé d'identité bancaire,
- pour les logements vacants depuis plus d'un an : preuve datée de la résiliation de contrat (CGE, E.D.F...) par le dernier occupant.

Pièces techniques :

- copie du récépissé de la demande d'autorisation administrative (permis de construire, déclaration de travaux), le visa du service départemental de l'architecture et du patrimoine, s'il y a lieu ;
- plans d'état des lieux et plans projets, précisant la surface habitable.

Pièces financières :

- devis de travaux détaillés et note prévisionnelle d'honoraires de maîtrise d'œuvre, s'il y a lieu ;
- attestation du syndic faisant apparaître le montant de la quote-part due par le demandeur en euros et en millièmes, le cas échéant
- copie de la notification de subvention de l'Anah
- demande d'engagement : calcul des subventions prévisionnelles établi par Urbanis

Composition du dossier de demande de paiement de la subvention :

Pièces administratives :

- attestation notariée de dépôt de la convention au bureau des hypothèques
- convention d'attribution de subvention signée par le bénéficiaire

Pièces techniques :

- copie de l'arrêté de délivrance des autorisations administratives (permis de construire, déclarations de travaux), le cas échéant
- attestation de visite de fin de chantier établie par Urbanis

Pièces financières :

- copie des factures de travaux et d'honoraires acquittées, ou attestation de paiement de la quote-part délivré par le syndic
- demande de paiement : calcul de la subvention définitive établie par Urbanis
- copie de la fiche de calcul Anah, le cas échéant

B - Dossier de subventions pour les propriétaires occupants :

Composition du dossier de demande de subvention :

Pièces administratives :

- dossier de demande de subvention signé par le demandeur, intégrant une demande convention d'attribution de subvention, signée par le bénéficiaire
- procuration, le cas échéant,
- attestation de propriété,
- fiche familiale d'état civil datant de moins de 3 mois,
- copie de l'avis d'imposition de l'année n-2,
- copie du procès-verbal de l'assemblée générale de copropriété ayant décidé les travaux.

Pièces techniques :

- copie du récépissé de la demande d'autorisation administrative (permis de construire, déclaration de travaux)
- plans d'état des lieux et plans projets,

Pièces financières :

- devis de travaux détaillés et note prévisionnelle d'honoraires de maîtrise d'œuvre, s'il y a lieu,
- attestation du syndic faisant apparaître le montant de la quote-part en euros et en millièmes sur les travaux et honoraires à charge des copropriétaires demandeurs, s'il y a lieu,
- décision de la notification de la PAH ou des aides des caisses de retraites et/ou complémentaires, le cas échéant,
- demande d'engagement : calcul des subventions prévisionnelles établi par Urbanis.

Pour les propriétaires occupants ne bénéficiant pas de la PAH, le dossier devra comporter également les pièces exigées pour la constitution du dossier de demande de PAH.

Composition du dossier de demande de paiement de la subvention :

Pièces administratives :

- attestation du syndic certifiant que le bénéficiaire de la subvention a acquitté sa quote-part, s'il y a lieu,
- convention d'attribution de subvention signée par le bénéficiaire,
- relevé d'Identité Bancaire

Pièces techniques :

- copie de l'arrêté de délivrance des autorisations administratives (permis de construire, déclaration de travaux)
- attestation de visite de fin de chantier établie par Urbanis.

Pièces financières :

- copie de la notification du paiement de la PAH ou des aides des caisses de retraites et/ou complémentaires, le cas échéant,
- copie des factures de travaux et d'honoraires acquittées ou une attestation de paiement de la quote-part.

2 - Aides concernant l'amélioration du bâti :

A - Dossier de subventions pour les travaux de lutte contre le saturnisme :

Composition du dossier de demande de subvention :

Pièces administratives :

- dossier de demande de subvention signé par le demandeur, intégrant une demande de convention d'attribution de subvention, signée par le bénéficiaire.
- dans le cas des copropriétés, procès verbal de l'assemblée générale attestant de l'accord des copropriétaires de l'immeuble à engager les travaux,
- procuration des copropriétaires, le cas échéant,
- attestation de propriété
- statuts enregistrés et déclaration d'existence de la société propriétaire, s'il y a lieu,

Pièces techniques :

- résultat du diagnostic effectué par un organisme agréé
- copie du récépissé de la demande d'autorisation administrative (permis de construire, déclaration des travaux), s'il y a lieu
- document descriptif des travaux projetés
- devis détaillé des travaux et note prévisionnelle d'honoraires de maîtrise d'œuvre.

Pièces financières :

- attestation du syndic faisant apparaître le montant de la quote-part des copropriétaires en euros et en millièmes, le cas échéant.
- demande d'engagement : calcul des subventions prévisionnelles établi par Urbanis.

Composition du dossier de demande de paiement de la subvention :

Pièces administratives :

- attestation du syndic certifiant que le bénéficiaire de la subvention a acquitté sa quote-part, s'il y a lieu,
- convention d'attribution de subvention signée par le bénéficiaire.
- relevé d'Identité Bancaire

Pièces techniques :

- copie de l'arrêté de délivrance des autorisations administratives (permis de construire, déclaration de travaux)
- attestation de visite de fin de chantier établie par Urbanis.

Pièces financières :

- copie des factures de travaux et d'honoraires acquittées ou une attestation de paiement de la quote part
- demande de paiement : calcul de la subvention définitive établie par URBANIS