

ANNEXES

Avenant à la convention d'opah Coteaux ouest Monts d'Or et Franc Lyonnais

Dispositif de subventions des collectivités locales

I- OBJECTIF DES SUBVENTIONS

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

A - 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 (qui est plafonné), 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 à sa subvention un taux majoré de 5 % (soit 55 % au lieu de 50 %), en application des décisions du conseil d'administration du 4 octobre 2001.

L'objectif reste celui fixé par la convention d'Opah d'avril 2001 :

- 15 logements conventionnés,
- 8 logements conventionnés dans les conditions du PST.

B - aides aux propriétaires occupants :

L'objectif de cette aide est de maintenir les propriétaires modestes en place, dans un secteur géographique résidentiel cher et de les aider à améliorer le confort de leur logement.

L'objectif est de subventionner 60 propriétaires modestes.

2 - Aides concernant le maintien de la mixité :

A - aides aux propriétaires bailleurs réalisant un montage Besson Ancien

L'objectif de cette aide est d'inciter les propriétaires bailleurs à produire du logement intermédiaire (Besson ancien), en s'assurant du peuplement de ces logements par des familles à revenu intermédiaire. Cela permettra de maintenir la mixité du peuplement dans un secteur géographique résidentiel cher, dans la même logique de rentabilité équivalente entre montage intermédiaire et montage au prix du marché (cf. § ci-dessus concernant le conventionnement).

En contrepartie de l'aide au montage Besson ancien apportée par les collectivités locales, l'Anah appliquera à sa subvention un taux majoré de 5 % (soit 40 % au lieu de 35 %), en application des décisions du conseil d'administration du 4 octobre 2001. Les collectivités interviendront afin que la subvention globale atteigne un taux de subvention total de 50 % du montant HT des travaux et honoraires subventionnables.

L'objectif reste celui de la convention initiale : 20 logements conventionnés Besson.

B - aide aux propriétaires occupants

L'objectif de cette aide est de contribuer à la réhabilitation de logements détenus par des propriétaires à revenus intermédiaires, jeunes accédants notamment et de permettre le déblocage des votes en assemblées générales pour les copropriétés de petite taille des centres bourgs.

Ainsi les collectivités aident les propriétaires occupants ne bénéficiant pas de la Pah car dépassant les plafonds de ressources fixés par l'Anah, propriétaire occupant et dont les revenus sont inférieurs à 130 % des plafonds PAS.

L'objectif reste celui de la convention initiale : 130 logements.

3 - Aides concernant l'amélioration du bâti :

A - la lutte contre le bruit

Compte tenu des résultats mitigés de cette action, les aides concernant la lutte contre le bruit seront intégrées dans les nouveaux plafonds décidés par les collectivités. Il n'y a plus de déplaçonnement de ces aides.

L'objectif est de subventionner la pose de fenêtres isolantes pour 120 logements.

B - 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 les travaux d'éradication du plomb (travaux qualitatifs).

Cette action portera sur le périmètre d'ensemble de l'Opah 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 revenus pour les propriétaires occupants. L'objectif initial de décontamination de 44 logements est inchangé.

II - REGIME DES SUBVENTIONS

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

A - 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 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'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 Besson ancien : les collectivités locales interviendront en complément à l'Anah, en apportant une subvention variable permettant d'atteindre un taux de subvention global de 50 % du montant HT des travaux subventionnables et honoraires,

. 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 (par dérogation aux dispositions du décret n° 99-1060 du 16 décembre 1999 et en application du CA de l'Anah du 4 octobre 2001) ;

- assiette : montant HT subventionnable des travaux et honoraires.

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

B - aide aux propriétaires occupants

- bénéficiaires : 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 :

. 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 été notifiée 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 (65 % du plafond de ressources pour accéder aux prêts PAS constitue le plafond de base de l'Anah, arrêté lors du CA du 4 octobre 2001) 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 140 % 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 bruit :

- bénéficiaires : propriétaires bailleurs et propriétaires occupants dont les ressources ne dépassent pas 150 % des plafonds PAP ;

- localisation du bien : le local est situé dans le périmètre joint en annexe 3 ;

- conditions d'attribution et taux : cette aide est désormais intégrée au dispositif plafonnant l'intervention des collectivités locales, en fonction des revenus des propriétaires occupants et des loyers pratiqués pour les propriétaires bailleurs. (cf. § ci-dessus).

B - la lutte contre le saturnisme :

- bénéficiaires : propriétaires bailleurs qui conventionnent leurs logements (Besson, conventionné et PST) 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 PST : l'Anah intervient à 70 % dans un plafond de 8 000 € de travaux, les collectivités interviennent à 70 % pour les travaux de 8 000 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 8 000 € de travaux, les collectivités interviennent à 70 % pour les travaux de 8 000 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 8 000 € HT ;

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

. avec un plafond de travaux de 13 000 € HT pour les bailleurs qui conventionnent leur logement et les propriétaires modestes,

. avec un plafond de travaux de 8 000 € 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 % du montant de la dépense subventionnable, sauf exception ;

- les subventions seront attribuées dans la limite des enveloppes de crédits réservés par chacune des communes 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 ;

- pour bénéficier des subventions, tout demandeur ne pourra commencer ses travaux qu'après acceptation de sa demande par les collectivités :

. 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 montants de travaux inférieurs à 3 000 €, soit 20 000 F 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

Composition du dossier de demande de subvention :

- pièces administratives :

- . dossier de demande de subvention signé par le demandeur, ou par son représentant, intégrant une demande de convention d'attribution de subvention, signée par le bénéficiaire, ou son représentant,
- . attestation de propriété,
- . statuts enregistrés et déclaration d'existence de la société propriétaire, s'il y a lieu,
- . engagement de conventionnement,
- . pour les logements vacants depuis plus d'un an : preuve datée de la résiliation de contrat (CGE, EDF...) par le dernier occupant ;

- 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, 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 € 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,
- . relevé d'identité bancaire ;

- pièces techniques :

- . copie de l'arrêté de délivrance des autorisations administratives (permis de construire, déclaration des 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.

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 de convention d'attribution de subvention, signée par le bénéficiaire,
- . procuration, le cas échéant,
- . attestation de propriété,
- . 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 € 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,
- . demande de paiement : calcul de la subvention définitive établi par Urbanis.

2 - Aides concernant l'amélioration du bâti :

A - la lutte contre le bruit

Composition du dossier de demande de subvention :

- pièces administratives :

- . dossier de demande de subventions, signé par le demandeur, intégrant une demande de convention d'attribution de subvention, signée par le bénéficiaire,
- . attestation de propriété,
- . procuration, le cas échéant,
- . copie du procès-verbal de l'assemblée générale de copropriété ayant donné l'accord des copropriétaires de l'immeuble du changement d'usage du local commercial, le cas échéant,
- . procuration, le cas échéant,
- . attestation de propriété et statuts de la société propriétaire, s'il y a lieu,
- . engagement de conventionnement, le cas échéant ;

- pièces techniques :

- . copie du récépissé de la demande d'autorisation administrative (permis de construire),
- . attestation de visite sur la recevabilité des travaux établie par Urbanis,
- . plans d'état des lieux et plans de projet,
- . devis de travaux détaillés et note prévisionnelle d'honoraires de maîtrise d'œuvre s'il y a lieu ;

- pièces financières :

- . copie de la notification de subvention de l'Anah, 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 notariée du dépôt de la convention aux hypothèques, le cas échéant,
- . copie de l'arrêté de délivrance des autorisations administratives
- . convention d'attribution de subvention signée par le bénéficiaire,
- . relevé d'identité bancaire ;

- pièces techniques :

- . 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.

B - 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 :

- . 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 concernant les coursives, s'il y a lieu ;

- pièces financières :

- . attestation du syndic faisant apparaître le montant de la quote-part des copropriétaires en € 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.