

ANNEXES

ANNEXE 1

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 (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 à sa subvention un taux majoré de 5 % (soit 40 % au lieu de 35 %), en application de la circulaire ministérielle du 28 juillet 1994.

L'objectif serait de subventionner 15 logements conventionnés, 20 logements conventionnés Besson et 8 logements conventionnés dans les conditions du PST.

B - Aides aux propriétaires occupants :

L'objectif de cette aide est de maintenir et d'améliorer la mixité du peuplement dans un secteur géographique résidentiel cher et d'améliorer le confort chez les propriétaires occupants à revenus modestes.

L'objectif est de subventionner 190 propriétaires (dont 115 ne bénéficieraient que de la subvention des collectivités locales).

2 - Aides concernant l'amélioration du bâti :

A - la lutte contre le bruit :

L'objectif poursuivi par les collectivités est de favoriser l'isolation phonique des logements, en bordure de voies bruyantes, lorsque les subventions de l'ANAH ne sont pas mises en œuvre. En effet, le bruit peut, dans certains cas, constituer un élément d'inconfort tel qu'en découle une vacance structurelle. L'intervention des collectivités locales est donc complémentaire et/ou subsidiaire à celles de l'ANAH et de l'Etat.

Cette action portera exclusivement sur un périmètre précisé dans la convention d'OPAH.

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.

Cette subvention sera attribuée hors des plafonds des subventions attribuées par l'ANAH et l'Etat.

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 sa présence. 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 et de l'Etat. 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 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, les travaux d'élimination du plomb seront subventionnés par les collectivités, en complément à l'ANAH et l'Etat.

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 les travaux de décontamination du plomb pour 50 logements.

II - REGIME DES SUBVENTIONS

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

A - Aide au conventionnement des logements locatifs :

- bénéficiaires : 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 conventionné : 40 %. Le total des subventions de l'ANAH et des collectivités locales complémentaires au conventionnement ne pourra en aucun cas dépasser 55 % du coût réel des travaux et honoraires,

. pour les logements en loyer conventionné Besson : 15 %. pour les logements ayant un loyer conventionné dans les conditions du PST communautaire : 50 %. Le total des subventions ANAH et collectivités locales, y compris les aides spécifiques, ne pourra en aucun cas dépasser 80 % du montant réel des travaux et honoraires¹. (¹ conformément aux dispositions du décret n° 99-1069 du 16 décembre 1999).

- assiette : montant TTC des travaux et honoraires subventionnables, plafonné par l'ANAH.

Les collectivités locales verseraient, en outre, une subvention complémentaire forfaitaire de 2 500 F 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 150 % des plafonds d'accès aux prêts PAP ;

- localisation du bien : dans le périmètre de l'OPAH ;

- conditions d'attribution : pour les dossiers bénéficiant de la PAH, selon les règles définies par l'Etat pour la PAH. Elle sera attribuée automatiquement dès lors que l'Etat aura notifié au propriétaire l'attribution de la PAH ; pour

les autres dossiers, selon les règles définies par l'Etat pour la PAH ; obtention de l'autorisation administrative le cas échéant ;

- taux :

. pour les propriétaires dont le revenu net imposable est compris entre 100 et 150 % du plafond de ressources pour accéder aux anciens prêts PAP :	20 %,
. pour les propriétaires dont le revenu net imposable est compris entre 85 et 100 % du plafond de ressources pour accéder aux anciens prêts PAP :	30 %,
. pour les propriétaires dont le revenu net imposable est compris entre 50 et 85 % du plafond de ressources pour accéder aux anciens prêts PAP :	30 %,
. pour les propriétaires dont le revenu net imposable est inférieur à 50 % du plafond de ressources pour accéder aux anciens prêts PAP :	40 % ;

- assiette : montant TTC des travaux et honoraires subventionnables par l'Etat au titre de la PAH, avec un plafond de travaux de 70 000 F.

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 au dossier ;

- conditions d'attribution et taux : un double dispositif est prévu :

. pour les propriétaires bailleurs, en cas de réfection partielle ou s'il y a un dépassement du plafond de travaux,

. pour les propriétaires occupants, en cas de dépassement du plafond de travaux (70 000 F) et si les revenus sont inférieurs à 150 % des plafonds PAP : la subvention sera de 20 %, (travaux plafonnés à 4 000 F par fenêtre, soit 800 F maximum par fenêtre),

. pour les propriétaires bailleurs qui pratiquent des loyers modérés (PST, conventionnés, intermédiaires),

. pour les locataires avec l'accord du propriétaire : la subvention sera de 45 %, (travaux plafonnés à 4 000 F par fenêtre, soit 1 800 F maximum par fenêtre).

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, les collectivités et l'Etat.

B - la lutte contre le saturnisme :

- bénéficiaires : propriétaires bailleurs et propriétaires occupants dont les ressources ne dépassent pas 150 % des plafonds d'accès aux prêts PAP ;

- 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 dont le revenu net imposable est inférieur à 100 % du plafond de ressources pour accéder aux anciens prêts PAP : 20 %,
- . pour les propriétaires dont le revenu net imposable est compris entre 100 et 150 % du plafond de ressources pour accéder aux anciens prêts PAP : 30 %,
- . pour les propriétaires bailleurs qui produisent du logement en loyer libre, intermédiaire, conventionné ou PST : 30 %,

- assiette :

s'il y a un diagnostic positif :

- . pour les bailleurs 70 % de subventions sur un montant de travaux de 40 000 F maximum,
- . pour les propriétaires occupants 55 % de subventions sur un montant de travaux de 35 000 F maximum ;

si le propriétaire demande spontanément :

- . montant TTC des travaux et honoraires subventionnables par l'Etat au titre de la PAH ou l'ANAH au titre de l'ANAH saturnisme, avec un plafond de travaux de 70 000 F.

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, les collectivités et l'Etat au titre de la lutte contre le saturnisme.

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 total des travaux,
- 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 de la société 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 la société 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 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 francs et en millièmes, le cas échéant,
- . copie de la notification de subvention de l'ANAH,
- . demande d'engagement : calcul des subventions prévisionnelles établi par la société 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 la société 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 la société 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 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 francs 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 la société 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 la société 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 la société 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 la société 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 la société URBANIS.

Composition du dossier de demande de paiement de la subvention :

- pièces administratives :

- . attestation notariée du dépôt de la convention au bureau des 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 la société 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 la société 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 francs et en millièmes, le cas échéant,
- . demande d'engagement : calcul des subventions prévisionnelles établi par la société URBANIS.

Composition du dossier de demande de paiement de la subvention :

- pièces administratives :

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

- pièces techniques :

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

- pièces financières :

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