



**OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT
ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH-RU)**

MONTBRISON CŒUR DE VILLE

-

**Règlement des aides financières accordées par la ville de
Montbrison**

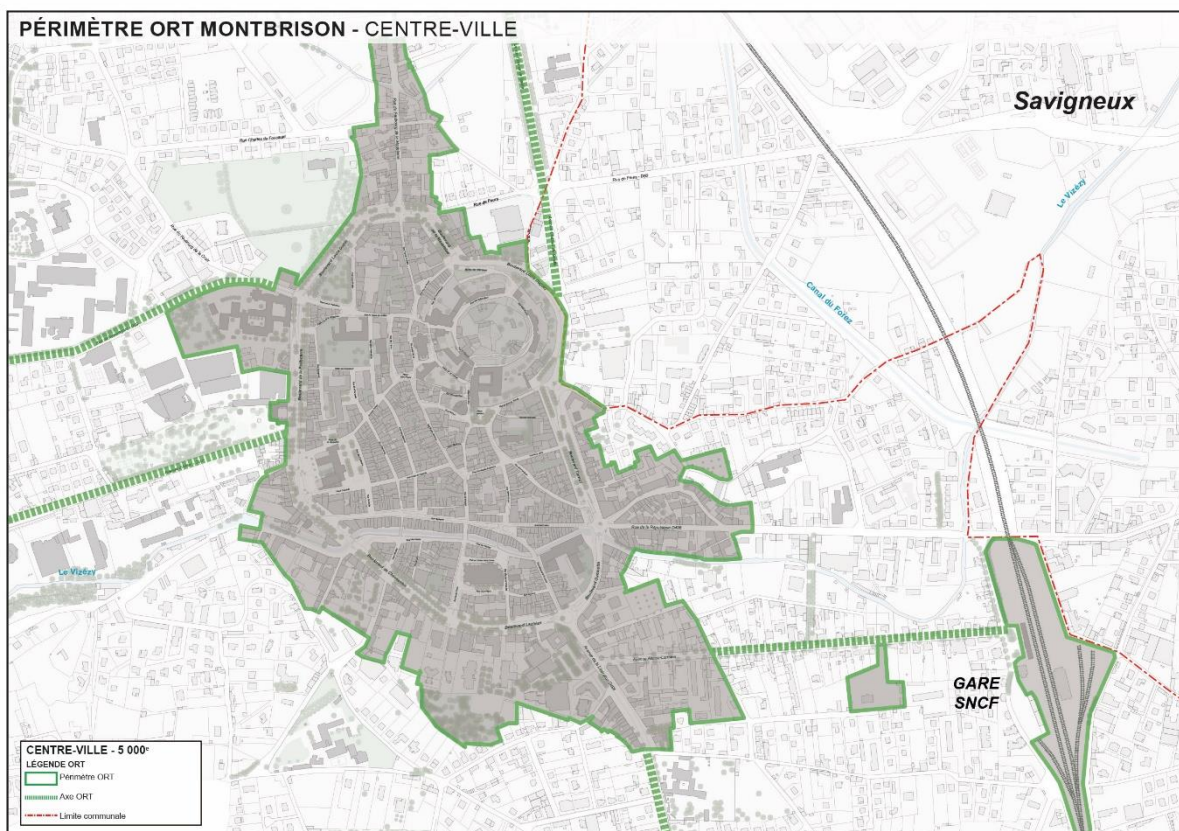
Version avril 2024

Table des matières

Préambule	2
Fonctionnement général des aides financières	4
Dispositions spécifiques à chaque aide	5
A. Aide au locatif Denormandie	5
B. Aide à l'accession à la propriété	7
C. Aide au regroupement de logements	9
D. Aide à l'installation d'ascenseur	11
E. Bonus à l'aide Anah pour les propriétaires occupants ayant recours à une maîtrise d'œuvre pour réaliser des travaux lourds ou de petite LHI	13

Préambule

L'OPAH-RU Montbrison cœur de ville est mise en place pour une durée de 5 ans. Le périmètre de cette opération correspond à celui de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), pour sa partie centre-ville. Il intègre notamment le « centre historique et patrimonial », à l'intérieur des boulevards où se concentrent les enjeux, ainsi que les faubourgs de la Madeleine, au Nord, et Saint-Jean à l'Est, qui concentrent des enjeux en termes de qualité de l'habitat mais également en termes d'image, puisqu'ils constituent deux entrées de ville très empruntées.



L'OPAH-RU participe de la mise en œuvre du projet global de la municipalité et de la communauté d'agglomération, établi et porté dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville et du Programme Local de l'Habitat. Elle vise principalement à :

- Améliorer l'attractivité résidentielle et la mixité de peuplement
- Lutter contre la vacance
- Améliorer la qualité du parc, notamment sur le plan énergétique et prévenir une dégradation globale qui pourrait induire le développement des logements indignes ou indécents ainsi que celui de la vacance
- Traiter certains îlots stratégiques d'habitat dégradé et/ou vacant, devenus inhabitables en l'état, au travers d'opérations de renouvellement urbain
- Valoriser le patrimoine bâti et la qualité de l'espace public

Le présent règlement d'intervention a pour objet de définir, en fonction du programme d'actions approuvé dans le cadre de la convention d'OPAH-RU Montbrison cœur de ville signée en date du

9 décembre 2022, les modalités d'attribution et le montant des aides financières accordées par la ville de Montbrison au titre de cette opération.

Cinq aides financières sont ainsi proposées par la ville de Montbrison :

- A. Aide au locatif Denormandie
- B. Aide à l'accession à la propriété
- C. Aide au regroupement de logement
- D. Aide à l'installation d'ascenseur
- E. Bonus à l'aide Anah pour les propriétaires occupants ayant recours à une maîtrise d'œuvre pour réaliser des travaux lourds ou de petite LHI

Fonctionnement général des aides financières

La ville de Montbrison ou ses prestataires, le cas échéant, se charge de l'instruction du dossier et de son suivi tout au long de la procédure, depuis la réception de la demande jusqu'au solde de l'aide financière.

1°) Les dossiers de demande d'aide financière devront parvenir à la ville de Montbrison avant le démarrage des travaux ou de la prestation.

Les dossiers doivent comporter l'ensemble des pièces demandées. La ville est libre de réclamer, à l'opérateur, particulier, commune ou partenaire (bailleur social, association agréée...), toute pièce complémentaire qu'il jugera utile à l'examen du dossier.

2°) Le bénéficiaire recevra un courrier de notification signé par le maire de Montbrison ou adjoint(e) ayant reçu délégation, l'informant de l'octroi d'une subvention de la ville de Montbrison. Les dossiers présentant un intérêt stratégique et/ou jugés complexes pour la collectivité (projets bailleurs sociaux, revitalisation centres bourgs...) pourront être présentés en commission de subvention (composée à titre délibératif d'élus de la ville de Montbrison et de Loire Forez agglomération, et à titre consultatif de représentants de l'Agence nationale de l'habitat) pour avis préalable à la prise de décision.

3°) Suite à une décision d'attribution de subvention par la ville, le bénéficiaire :

- Doit engager son opération (engagement des travaux notamment) dans un délai de 1 an pour les propriétaires privés, 2 ans pour les opérateurs (promoteurs, bailleurs sociaux...)
- Terminer son opération dans un délai de 3 ans pour les propriétaires privés, 4 ans pour les opérateurs.

Ces délais courent à compter de la date de décision d'attribution de subvention de la ville. Au-delà de ces délais, les subventions sont réputées perdues pour le bénéficiaire.

4°) En cas de non-réalisation, de réalisation partielle ou de réalisation non conforme à l'objet de l'opération, la décision sera annulée et le montant de la subvention sera reversé par le bénéficiaire de la subvention au profit de la ville de Montbrison.

5°) Ces aides municipales sont cumulables avec les autres aides financières des dispositifs (existants ou à venir de la ville de Montbrison, Loire Forez agglomération et/ou leurs partenaires) d'aide à l'accession à la propriété et/ou à la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat privé, et notamment avec les aides de l'Anah. Le montant cumulé des aides publiques ne peut excéder 80% du coût HT de l'opération concernée.

Dispositions spécifiques à chaque aide

A. Aide au locatif Denormandie

Cette aide vise à accompagner le développement d'une offre locative pour des ménages aux ressources intermédiaire en complément de l'offre locative sociale et très sociale qui sera développée, dans le but notamment d'apporter une mixité de peuplement dans un secteur potentiellement paupérisé. Elle doit permettre d'encourager la mobilisation du dispositif Denormandie prioritairement sur le centre-ville.

Opérations éligibles à l'aide municipale

Travaux de requalification du logement. Le logement devra réunir les conditions suivantes :

- Logements achevés depuis au moins 15 ans à la date où la décision d'accorder la subvention est prise
- Logements situés dans le périmètre du centre-ville de Montbrison (cf. périmètre indiqué dans le préambule)
- Logements mis en location :
 - remplissant les conditions du dispositif de défiscalisation Denormandie ;
 - dont le loyer par m² et le montant des revenus du locataire sont supérieurs au plafond prévu pour le conventionnement avec l'Etat « Loc 1 » au titre du dispositif de l'Anah « Loc'avantages » et inférieurs au plafond prévu au titre du dispositif Denormandie*.
- Travaux améliorant la performance énergétique du logement de 20 % au moins (30 % au moins pour les logements individuels)
- Les travaux d'économie d'énergie doivent être exécutés par des professionnels du bâtiment.

Le propriétaire bénéficiera d'un conseil gratuit sur les travaux à effectuer. Les possibilités de développement des énergies renouvelables, d'utilisation de matériaux locaux (bois) et écologiques (peintures, lasures et vernis sans COV ou bénéficiant d'un écolabel NF environnement ou écolabel européen), de récupération d'eaux de pluie, de limitation de la consommation d'eau sanitaire (limitateurs de débits, chasée d'eau double débit...) devront systématiquement être étudiées.

Bénéficiaires de l'aide

Propriétaires bailleurs privés (personnes physiques, SCI)

Montant de l'aide municipale : 10% du montant HT des travaux, limité à 5 000 €/logement

Dossier à produire pour toute demande d'aide municipale :

Pour le compte du propriétaire, le dossier de demande de subvention sera déposé par l'opérateur de l'OPAH-RU Montbrison cœur de ville.

Le dossier doit être déposé complet avant le démarrage des travaux.

Le dossier de demande de subvention devra comprendre :

- Un justificatif notarié de propriété

- Le formulaire cerfa d'engagement de location utilisé au moment de la déclaration annuelle de revenu pour justifier le recours au Dispositif Denormandie

Modalités de versement de l'aide

Le versement sera réalisé en une seule fois à la production du formulaire cerfa d'engagement de location dûment complété au moment de la déclaration annuelle de revenu pour justifier le recours au Dispositif Denormandie ;

** Les plafonds de loyers et de revenus des locataires pour les dispositifs Denormandie et Loc'avantages sont actualisés chaque année. Pour plus d'information, consulter :*

- Le site Internet de l'Anah pour le dispositif Loc'avantages :

<https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/locavantages/presentation-de-locavantages/>

- Le site Internet du Ministère des finances et de l'économie pour le dispositif Denormandie :

<https://www.economie.gouv.fr/particuliers/reduction-impot-denormandie#>

B. Aide à l'accèsion à la propriété [CETTE NOUVELLE REDACTION REMPLACE L'ANCIEN ARTICLE B.]

Cette aide permet d'encourager le développement du statut de propriétaires dans le périmètre centre-ville.

Opérations éligibles à l'aide municipale

Le logement devra réunir les conditions suivantes :

1. Logements achevés depuis au moins 15 ans à la date où la décision d'accorder la subvention est prise
2. Logements situés dans le périmètre de l'OPAH-RU (cf. périmètre indiqué dans le préambule)
3. Le projet devra intégrer des travaux d'économie permettant de justifier d'un gain énergétique d'au moins 25% après travaux ou un gain d'étiquette énergétique d'au moins une classe (étiquette énergétique E minimum)
4. Les travaux d'économie d'énergie doivent être exécutés par des professionnels du bâtiment.

Afin de garantir « une performance énergétique globale », le ménage primo-accédant sera accompagné gratuitement par l'opérateur de l'OPAH-RU Montbrison

Le ménage primo-accédant bénéficiera d'un conseil gratuit sur les travaux à effectuer. Les possibilités de développement des énergies renouvelables, d'utilisation de matériaux locaux (bois) et écologiques (peintures, lasures et vernis sans COV ou bénéficiant d'un écolabel NF environnement ou écolabel européen), de récupération d'eaux de pluie, de limitation de la consommation d'eau sanitaire (limitateurs de débits, chasée d'eau double débit...) devront systématiquement être étudiées.

Bénéficiaires de l'aide :

Ménages primo-accédant à la propriété (personne ou ménage qui n'a pas été propriétaire de sa résidence principale dans les deux années précédant l'achat)

Montant de l'aide municipale : 2 000 € par logement

Dossier à produire pour toute demande d'aide municipale

Le dossier de demande de subvention sera déposé par les opérateurs missionnés dans le cadre de l'OPAH RU Montbrison.

Le dossier doit être déposé complet avant le démarrage des travaux ET dans l'année d'acquisition de l'habitation par le ménage primo-accédant.

Le dossier de demande de subvention devra comprendre :

1. Courrier de demande de subvention à l'attention du maire de Montbrison
2. Titre de propriété
3. Localisation du bien (extrait plan cadastral) et photos du logement (extérieur et intérieur)
4. Descriptif de l'opération globale et descriptif détaillé des travaux de performance énergétique

5. Simulation énergétique avant et après travaux (ou Diagnostic de performance énergétique)
6. Devis des entreprises pour la réalisation des travaux de performance énergétique
7. Plan de financement prévisionnel (faisant apparaître toutes les aides publiques mobilisables)
8. Dans le cas d'une copropriété : le procès-verbal de l'assemblée générale ayant autorisé les travaux

Modalités de versement de l'aide

L'aide pourra être versée à la fin des travaux sur présentation des pièces suivantes :

1. Titre de propriété (acte de vente, attestation notariale de propriété)
2. Relevé d'identité bancaire
3. Factures acquittées
4. Simulation énergétique après travaux
5. Plan de financement définitif (faisant apparaître toutes les aides publiques attribuées)

C. Aide au regroupement de logements

Cette aide vise à inciter les acteurs de la réhabilitation à produire des logements de taille moyenne ou grande, afin de limiter la tendance actuelle qui est davantage au découpage et à la production de petits logements.

Opérations éligibles à l'aide

Travaux de restructuration et de rénovation impliquant le regroupement d'au moins deux logements en un seul logement.

Les logements AVANT regroupement devront réunir les conditions suivantes :

- Logements achevés depuis au moins 15 ans à la date où la décision d'accorder la subvention est prise
- Logements situés dans le périmètre de l'OPAH-RU (cf. périmètre indiqué dans le préambule)

Le projet :

- devra aboutir à la création d'un logement d'au moins 60 m² de surface habitable,
- devra intégrer des travaux d'économie permettant de justifier d'un gain énergétique d'au moins 25% après travaux,
- Les travaux d'économie d'énergie doivent être exécutés par des professionnels du bâtiment.

Bénéficiaires de l'aide

- Les organismes d'habitations à loyer modéré conformément à l'article L. 411.2 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- Les promoteurs (personne physique ou morale mandatée d'un « contrat de promotion immobilière » au sens de l'article 1831-1 du Code civil pour la réalisation du projet concerné) ;
- Les propriétaires privés (occupants ou bailleurs et copropriétés)
- Les organismes agréés maîtrise d'ouvrage d'insertion

Montant de l'aide municipale : 10 000 € par logement obtenu APRES regroupement

Dossier à produire pour toute demande d'aide municipale :

Pour le compte du porteur de projet, le dossier de demande de subvention sera déposé par l'opérateur de l'OPAH-RU Montbrison cœur de ville.

Le dossier doit être déposé complet avant le démarrage des travaux.

Le dossier de demande de subvention devra comprendre :

- Courrier de demande de subvention à l'attention du maire de Montbrison
- Titre de propriété
- Localisation du bien (extrait plan cadastral) et photos du logement (extérieur et intérieur)
- Descriptif de l'opération globale et descriptif détaillé des travaux de performance énergétique
- Simulation énergétique avant et après travaux (ou Diagnostic de performance énergétique)
- Devis des entreprises pour la réalisation des travaux de performance énergétique
- Plan de financement prévisionnel (faisant apparaître toutes les aides publiques mobilisables)
- Dans le cas d'une copropriété : le procès-verbal de l'assemblée générale ayant autorisé les travaux

Modalités de versement de l'aide

L'aide pourra être versée à la fin des travaux sur présentation des pièces suivantes :

- Titre de propriété (acte de vente, attestation notariale de propriété)
- Relevé d'identité bancaire
- Factures acquittées
- Simulation énergétique après travaux
- Plan de financement définitif (faisant apparaître toutes les aides publiques attribuées)

Le bénéficiaire peut solliciter le versement d'un acompte de 50% du montant de la subvention au démarrage des travaux (sur présentation de l'ordre de service travaux ou des factures d'acompte dûment signées et tamponnées par le prestataire en charge des travaux)

D. Aide à l'installation d'ascenseur

Cette aide vise à accompagner les acteurs de la réhabilitation à améliorer l'accessibilité du parc de logements en centre-ville afin notamment de le rendre plus adapté au public des personnes âgées.

Opérations éligibles à l'aide

Travaux liés à l'installation d'un ascenseur dans les parties communes d'un immeuble devant réunir les conditions suivantes :

- Immeuble achevé depuis au moins 15 ans à la date où la décision d'accorder la subvention est prise
- Immeuble situé dans le périmètre de l'OPAH-RU (cf. périmètre indiqué dans le préambule)
- Les logements desservis doivent être décents ou faire l'objet de travaux permettant de lever l'indécence,
- Les parties communes doivent être en bon état ou faire l'objet de travaux permettant leur remise en état.

Bénéficiaires de l'aide

- Les organismes d'habitations à loyer modéré conformément à l'article L. 411.2 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- Les promoteurs (personne physique ou morale mandatée d'un « contrat de promotion immobilière » au sens de l'article 1831-1 du Code civil pour la réalisation du projet concerné) ;
- Les propriétaires privés (occupants ou bailleurs et copropriétés)
- Les organismes agréés maîtrise d'ouvrage d'insertion

Montant de l'aide municipale : 10 000 € par ascenseur installé

Dossier à produire pour toute demande d'aide municipale

Pour le compte du porteur de projet, le dossier de demande de subvention sera déposé par l'opérateur de l'OPAH-RU Montbrison cœur de ville (ménage éligible aux aides de l'Anah).

Le dossier doit être déposé complet avant le démarrage des travaux.

Le dossier de demande de subvention devra comprendre :

- Courrier de demande de subvention à l'attention du maire de Montbrison
- Titre de propriété
- Localisation du bien (extrait plan cadastral)
- Descriptif des travaux
- Réalisation d'une simulation de l'impact financier de la maintenance de l'équipement sur les charges communes, la simulation doit montrer l'opportunité de l'investissement. Cette opportunité sera appréciée par l'animateur de l'OPAH-RU et éventuellement soumise à l'avis de la commission d'attribution de la subvention.
- Devis des entreprises pour la réalisation des travaux
- Plan de financement prévisionnel (faisant apparaître toutes les aides publiques mobilisables)
- Le compte-rendu de la visite de l'opérateur OPAH-RU attestant la décence des logements de l'immeuble. Cette visite sera effectuée à la réception des travaux.

- Dans le cas d'une copropriété : le procès-verbal de l'assemblée générale ayant autorisé les travaux

Modalités de versement de l'aide

L'aide pourra être versée à la fin des travaux sur présentation des pièces suivantes :

- Titre de propriété (acte de vente, attestation notariale de propriété)
- Relevé d'identité bancaire
- Factures acquittées
- Plan de financement définitif (faisant apparaître toutes les aides publiques attribuées)

Le bénéficiaire peut solliciter le versement d'un acompte de 50% du montant de la subvention au démarrage des travaux (sur présentation de l'ordre de service travaux ou des factures d'acompte dûment signées et tamponnées par le prestataire en charge des travaux)

Si après la visite de l'opérateur OPAH-RU pour évaluer la décence du/des logement(s) au moins un logement ne remplissait pas les critères de décence du logement définis par la réglementation, le bénéficiaire de l'aide sera dans l'obligation de rembourser en intégralité la subvention et tout acompte éventuel perçus au titre de ce dispositif.

E. Bonus à l'aide Anah pour les propriétaires occupants ayant recours à une maîtrise d'œuvre pour réaliser des travaux lourds ou de petite LHI

Cette aide vise à accompagner les propriétaires occupants dans la conception et la conduite de travaux complexes qui bénéficient d'une aide de l'Anah pour le recours à une maîtrise d'œuvre pour réaliser des travaux lourds ou de petite LHI.

L'aide de la ville de Montbrison constitue une bonification de 20% au taux de subvention accordé par l'Anah à ce type de dossier.

Opérations éligibles à l'aide municipale

- Logements achevés depuis au moins 15 ans à la date où la décision d'accorder la subvention est prise
- Logements situés dans le périmètre de l'OPAH-RU (cf. périmètre indiqué dans le préambule)
- Projet remplissant les conditions pour bénéficier de l'aide de l'Anah pour le recours à une maîtrise d'œuvre pour réaliser des travaux lourds ou de petite LHI.

Bénéficiaires de l'aide

- Propriétaires occupants uniquement

Montant de l'aide municipale : 20% du montant HT des prestations concernées, limité à 2 000 €/immeuble

Dossier à produire pour toute demande d'aide municipale

Le dossier de demande de subvention devra comprendre :

- Courrier de demande de subvention à l'attention du maire de Montbrison
- Les autres justificatifs à fournir sont les mêmes que pour bénéficier de l'aide de l'Anah pour le recours à une maîtrise d'œuvre pour réaliser des travaux lourds ou de petite LHI.

Modalités de versement de l'aide

- L'aide pourra être versée à la fin des travaux sur présentation des pièces
- Les autres justificatifs à fournir sont les mêmes que ceux requis pour le versement de l'aide de l'Anah pour le recours à une maîtrise d'œuvre pour réaliser des travaux lourds ou de petite LHI.