



OPAH-RU Entre Dore et Allier Règlement d'attribution des subventions aux travaux de ravalements de façades et de réfections de toitures de la Communauté de communes Entre Dore et Allier (modification n°1)

Le périmètre de l'OPAH-RU est couvert en quasi-totalité par une superposition de périmètres de protection patrimoniale due à la présence de cinq bâtiments classés et / ou inscrits au sein du centre-ville, ce qui permet de conserver une qualité certaine du bâti mais engendre des surcoûts parfois importants lors de la réalisation de travaux. La Communauté de communes a décidé d'accorder des subventions aux porteurs de projets qui interviennent sur des réfections de façade et/ ou de toitures sur des immeubles d'habitation de plus de 15 ans.

Le présent règlement a pour objet de définir les règles d'attribution des subventions communautaires pour les projets s'inscrivant dans les objectifs de l'OPAH-RU (dont le périmètre géographique est présent en annexe).

Les subventions ne sont pas automatiques. Elles sont accordées en fonction de l'intérêt économique, social, technique et environnemental des travaux projetés et des crédits disponibles.

Le dépôt d'une demande de subvention auprès de la CC Entre Dore et Allier est nécessaire pour réserver la subvention. Son versement a lieu après l'achèvement des travaux et sur présentation de justificatifs détaillés dans le présent règlement. En cas de diminution du coût des travaux recevables, le montant de la subvention sera recalculé sur le montant réel des factures.

En cas de sollicitation par la Communauté de communes ou par Urbanis, opérateur de l'OPAH-RU, le propriétaire bénéficiaire d'une aide devra apposer une bâche d'information visible depuis le domaine public, informant du financement public d'une part des travaux.

Les aides détaillées ci-après sont définies par le programme d'OPAH-RU approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 09 avril 2024.

Article 1. Aide au ravalement de façade

Afin de valoriser les éléments architecturaux présents et de participer à la revitalisation du territoire, la CC Entre Dore et Allier décide d'apporter une aide financière au ravalement de façade des bâtiments d'habitation privés, dont le statut d'occupation relève de la résidence principale (ou logement vacant), et sans obligation d'aide aux travaux portant sur l'intérieur du logement. Pour les logements vacants au moment de la demande, le demandeur devra s'engager sur l'honneur à louer le bien ou l'habiter à

titre de résidence principale dans un délai de 3 ans. La Communauté de communes se réserve le droit de demander remboursement de la subvention si le bien est toujours vacant après travaux.

L'aide est de **20% du montant HT de travaux, dans la limite de 4 000€** (soit un plafond de travaux HT de 20 000€).

Cette aide porte sur les façades visibles depuis le domaine public, dans l'ensemble du périmètre d'OPAH-RU puisqu'il est entièrement couvert par des périmètres de protection des abords de monuments historiques. A l'échelle d'un bâtiment, toutes les façades visibles, peu importe leur niveau de dégradation, devront être traitées afin d'assurer un rendu homogène.

Les autres façades de l'immeuble concerné, non visibles depuis le domaine public, pourront également être éligibles à l'aide, sans obligation de traitement par le demandeur. Une intervention uniquement sur des façades non visibles n'est pas recevable, sauf en cas exceptionnel de traitement d'un arrêté de mise en sécurité.

L'entretien de l'ensemble des éléments présents en façade (dessous de toit menuisés, balcons, réfection des peintures des fenêtres et volets, ferronneries, descentes d'eau pluviale, ...) est subventionné. Leur remplacement ponctuel sera éligible à l'aide au titre de travaux induits.

Il ne sera toutefois pas pris en compte les surfaces suivantes :

- Vitrites commerciales, enseignes et autres surfaces de type commercial,
- Les murs d'enceinte et de clôture, grilles et portails, toitures,
- Les façades de logements de moins de 15 ans.

Cette aide n'est pas mobilisable pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

Une autorisation d'urbanisme devra être demandée et accordée. Les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France devront être respectées pour percevoir le versement de l'aide.

A noter : - dans le cas d'un immeuble mixte logements / activité, lorsqu'un mur est commun aux deux activités (ex: pignon), la totalité de la surface est éligible à l'aide.
- dans le cas où plusieurs bâtiments d'habitation sont construits sur une même parcelle = 1 aide / bâtiment.
- dans le cas d'une copropriété, les copropriétaires de chaque lot en résidence principale seront éligibles sur le montant de leur quote-part. Dans le cas où le coût total des travaux à l'immeuble dépasse 20 000€ HT, la quote-part recevable de chaque copropriétaire sera proratisée en tenant compte de ce plafond de travaux global.

Les travaux devront être réalisés dans un délai de trois ans à compter de l'accord de subvention.

Composition du dossier de demande de réservation de subvention, à déposer à la CC Entre Dore et Allier :

- Formulaire de demande d'aide rempli et signé par le demandeur,
- Justificatif de propriété récent (dernière taxe foncière ou attestation notariée de propriété)
- Devis des travaux,
- Attestation de quote-part le cas échéant,
- Justificatif de domicile de l'occupant de moins de 3 mois, ou en cas de bien vacant, attestation sur l'honneur à louer ou occuper le bien à titre de résidence principale sous le délai de 3 ans

- Accord de l'Architecte des Bâtiments de France lié à l'autorisation d'urbanisme,
- RIB du demandeur.

Composition du dossier de demande de versement, à déposer à la CC Entre Dore et Allier :

- Facture(s) acquittée(s) des travaux
- RIB actualisé du demandeur le cas échéant.

Article 2. Aide à la réfection de toiture

La topographie locale du centre-ville de la commune met en lumière les paysages de toitures. La CC Entre Dore et Allier a donc décidé de mettre en place une aide à la réfection de toiture des bâtiments d'habitation privés, dont le statut d'occupation relève de la résidence principale (ou bien vacant), indépendamment de la constitution d'une demande d'aide aux travaux intérieurs via une demande d'aide ANAH. Pour les logements vacants au moment de la demande, le demandeur devra s'engager sur l'honneur à louer le bien ou l'habiter à titre de résidence principale dans un délai de 3 ans. La Communauté de communes se réserve le droit de demander remboursement de la subvention si le bien est toujours vacant après travaux.

L'aide est de **20% du montant HT de travaux, dans la limite de 4 000€** (soit un plafond de travaux HT de 20 000€).

La réfection de toiture sera complète ou ciblant au moins 50% de la toiture concernée. Un simple suivi de toiture (exemple : remplacement des tuiles de rives) ne permet pas la mobilisation de l'aide. L'ensemble des éléments de charpente et de couverture sont éligibles à l'aide : solive, poutre, tuiles, faîtage, rives, etc.

A noter:

- Les travaux d'isolation de toiture ne seront pas pris en compte dans le calcul de l'aide.
- En cas de prise en charge des travaux par une assurance, la subvention sera calculée sur le montant de travaux non couverts.
- En cas d'immeubles mixte activité / logement, le montant des travaux subventionnés sera calculé au prorata des tantièmes (en copropriété) ou à défaut de la surface affectée au logement au sein de l'immeuble.
- dans le cas d'une copropriété, les copropriétaires de chaque lot en résidence principale seront éligibles sur le montant de leur quote-part. Dans le cas où le coût total des travaux à l'immeuble dépasse 20 000€ HT, la quote-part recevable de chaque copropriétaire sera proratisée en tenant compte de ce plafond de travaux global.

Une autorisation d'urbanisme devra être demandée et accordée. Les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France devront être respectées pour percevoir le versement de l'aide.

A noter : Cette aide n'est pas mobilisable en cas d'octroi d'une aide de l'ANAH et de la Communauté de communes, sur la ligne de financement "logement décent", qu'il s'agisse d'un projet de propriétaire occupant ou de propriétaire bailleur.

Les travaux devront être réalisés dans un délai de trois ans à compter de l'accord de subvention.

Composition du dossier de demande de réservation de subvention, à déposer à la CC Entre Dore et

Allier :

- Formulaire de demande d'aide rempli et signé par le demandeur,
- Justificatif de propriété récent (dernière taxe foncière ou attestation notariée de propriété)
- Devis des travaux mentionnant la surface totale de la toiture et la surface rénovée,
- Attestation de quote-part le cas échéant,
- Justificatif de domicile de l'occupant de moins de 3 mois, ou en cas de bien vacant, attestation sur l'honneur à louer ou occuper le bien à titre de résidence principale sous le délai de 3 ans,
- Accord de l'Architecte des Bâtiments de France lié à l'autorisation d'urbanisme,
- RIB du demandeur.

Composition du dossier de demande de versement, à déposer à la CC Entre Dore et Allier :

- Facture(s) acquittée(s) des travaux
- RIB actualisé du demandeur le cas échéant.

ANNEXE :
Périmètre de l'OPAH-RU

