



**OPERATION AMELIORATION DE L'HABITAT
ET RENOVATION URBAINE
OPAH-RU**

**REGLEMENT D'INTERVENTION EN FAVEUR DU PARC PRIVE POUR L'AMELIORATION DE
L'HABITAT**

Adopté en Conseil municipal du / Délibération n°

SOMMAIRE

Article 1 : Objet et champs d'intervention	4
1.1 : Définitions	4
1.2 : Le périmètre d'application	4
1.3 : Les champs d'intervention prioritaire	4
Article 2 : Conditions d'attribution des subventions et engagements du demandeur	4
2.2 : Engagements du demandeur	5
2.2.1 : Dans tous les cas	5
2.2.2 : En cas de sollicitation d'une aide	6
Article 3 : Modalités de calcul des aides	6
Propriétaires occupants	9
Propriétaires bailleurs	9
Syndicats des copropriétaires	10
Article 4 : Constitution des demandes d'engagement et de paiement	6
4.1. : Les aides	6
Article 5 : Contrôle- Remboursement des aides	7
Article 6 : Prise d'effet et évolution du présent règlement	7

Préambule

L'accès à un logement décent est un droit pour tous : développer l'offre et adapter le parc de logements existants sont deux axes forts de la politique communale en matière d'habitat.

Les évolutions sociétales, les enjeux énergétiques et d'accessibilité, au regard des caractéristiques des logements existants, la qualité de l'habitat, l'attractivité du territoire font de l'intervention sur l'habitat existant une priorité de la politique communale dans une approche d'équilibre social de l'habitat.

La convention d'OPAH-RU, signée le 12 avril 2022, fixe les orientations et objectifs d'actions en faveur de l'amélioration de l'habitat avec des objectifs de rénovation et de requalification du parc existant.

Pour ce faire, la commune de Clermont l'Hérault :

Mobilise le dispositif d'intervention opérationnel dont elle assure la maîtrise d'ouvrage (OPAH-RU),

Assure l'action en faveur de la lutte contre l'habitat indigne dont les dispositifs opérationnels constituent un levier d'action important de cette lutte,

Définit un règlement d'intervention pour soutenir les propriétaires occupants, bailleurs, copropriétés.

Dans le cadre du financement de l'action d'amélioration de l'habitat, la ville de Clermont l'Hérault a décidé de mettre en place, dans la limite de ses dotations budgétaires, des aides à la réhabilitation du parc privé destinées à favoriser et accompagner la réalisation de certains travaux dans l'habitat.

La ville propose des dispositifs aux ménages modestes ou très modestes, aux propriétaires bailleurs et aux copropriétés dites en difficultés ou fragiles pour leur proposer un accompagnement gratuit et promouvoir la réalisation de travaux, autant que possible visant un gain énergétique important.

La convention OPAH-RU 2022-2027 et le programme d'action local du département de l'Hérault délégataire des aides de l'ANAH sont consultables sur le site internet de la ville dans la rubrique OPAH-RU.

www.ville-clermont-herault.fr

Dispositions générales

Les aides sur fonds propres de Clermont l'Hérault se déclinent dans le dispositif opérationnel de L'ANAH en vigueur sur le territoire (OPAH RU) et autres dispositifs décidés par la collectivité. Ces aides permettent de mobiliser des aides de L'ANAH plus élevées dans le cadre des dispositifs opérationnels.

Ces aides ne constituent pas un droit et exigent la validation des instances de décision de la collectivité selon les délégations arrêtées en début de mandat.

Elles sont octroyées sous réserve d'être éligibles aux dispositions en vigueur dans le règlement de la commune de Clermont l'Hérault et dans la limite des crédits inscrits pour chaque exercice budgétaire annuel.

Objet du règlement :

Le présent règlement définit les modalités d'instruction et d'attribution des aides de la ville de Clermont l'Hérault sur son budget propre, selon les dispositifs opérationnels en place pour les propriétaires bailleurs, les propriétaires occupants modestes ou très modestes, et les copropriétés dites en difficulté.

Un opérateur est désigné par la Commune pour animer le dispositif OPAH et reste l'interlocuteur principal pour les usagers susceptibles d'obtenir ces aides.

Article 1 : Objet et champs d'intervention

L'objet du présent règlement est de préciser les modalités et conditions de mise en œuvre des aides octroyées par Clermont l'Hérault, selon les dispositifs énumérés ci-dessus auprès des propriétaires et copropriétaires pour la réhabilitation du parc privé : conditions financières, techniques et administratives.

1.1 : Définitions

Sont dénommées « aides » de Clermont l'Hérault, les subventions accordées par celle-ci, sur son budget propre, en complément des aides de l'ANAH et du Département octroyées pour un même dossier.

1.2 : Le périmètre d'application

Les aides communales à la réhabilitation du parc privé s'appliquent aux opérations programmées d'amélioration du parc privé situées dans un périmètre urbain de la Commune et acté par convention, Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH RU), signée le 12 avril 2022 entre l'Etat, le département de l'Hérault, la CAF et la Ville. Cf périmètre en annexe 1

1.3 : Les champs d'intervention prioritaire

Clermont l'Hérault a choisi de mettre en place et de financer sur son budget propre, des aides à la réhabilitation du parc privé, destinées à favoriser et accompagner la réalisation de certains travaux dans l'habitat autour de thématiques prioritaires :

- La lutte contre l'habitat indigne et dégradé,
- Le redressement des copropriétés en difficulté et la prévention de la dégradation des copropriétés fragiles,
- La lutte contre la précarité énergétique,
- Le maintien à domicile des propriétaires occupants aux revenus modestes
- Le développement d'un parc privé à vocation sociale

Article 2 : Conditions d'attribution des subventions et engagements du demandeur

2.1 : Conditions d'attribution

Pour être éligible aux aides de Clermont l'Hérault, le demandeur devra répondre aux conditions de l'ANAH en vigueur au moment du dépôt du dossier (instruction des demandes d'aides selon la réglementation ANAH) et respecter les conditions édictées dans le présent règlement. Le projet devra avoir fait l'objet d'une décision d'attribution de subvention de l'ANAH.

L'attribution d'une aide « Clermont l'Hérault » à l'habitat ancien constitue la contrepartie d'un engagement du propriétaire ou de la copropriété à se conformer aux conditions et exigences du présent règlement.

L'attribution des aides est de la stricte compétence de Clermont l'Hérault qui décide, au vu du dossier qui lui est présenté, du montant et des conditions d'engagement ou de paiement de l'aide demandée. Elles sont accordées dans la limite de ses dotations budgétaires.

Seuls les propriétaires, personnes physiques et morales de droit privé peuvent déposer une demande d'aide de la Commune (en nom propre, SCI, syndic bénévole ou professionnel ...) pour la réhabilitation du parc privé de logements. Les propriétaires occupants sollicitant une aide de Clermont l'Hérault devront respecter les plafonds de ressources de l'ANAH applicables sur le périmètre de l'OPAH RU de la Commune à la date de dépôt du dossier.

Les logements ou immeubles objets de la demande de subvention doivent avoir été construits depuis

plus de 15 ans, sauf dérogations prévues par l'ANAH.

Les aides seront attribuées en priorité aux propriétaires ayant une obligation de travaux sur leur logement ou sur les parties communes de leur immeuble (procédure d'insalubrité, de péril, injonction de travaux sur parties communes ou parties privatives...).

Les travaux ne doivent pas avoir commencé avant le dépôt du dossier de demande de subventions auprès de l'ANAH. Ils doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment, inscrits soit au registre du commerce, soit au répertoire des métiers et Reconnus Garants de l'Environnement (RGE). L'intervention des entreprises doit comprendre à la fois la fourniture et la mise en œuvre des matériaux et équipements ; à défaut la subvention accordée serait retirée.

Les demandes d'aides ne dispensent pas les demandeurs de toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation des travaux tels que : déclaration de travaux, permis de construire...

La commune de Clermont l'Hérault exigera la production de ces documents au moment de la demande de paiement.

Toute demande d'aide communale déposée dans le cadre du présent règlement devra être accompagnée d'un avis motivé de l'équipe chargée de la conduite des opérations programmées attestant de la conformité du projet présenté aux exigences de qualité sus définies.

La somme des subventions publiques cumulées ne peut pas dépasser les 80% du montant TTC du projet sauf dérogation possible pour les propriétaires occupants très modestes. Dans ce cas, le montant maximum des aides publiques cumulées ne peut pas dépasser 100% du montant TTC du projet travaux.

Le montant définitif de la subvention sera calculé au vu des documents justificatifs devant accompagner la demande de paiement sans dépasser le montant initial accordé. Toute modification envisagée sur la nature ou les conditions de réalisation des travaux devra être immédiatement portée à la connaissance de la commune de Clermont l'Hérault. Dans le cas contraire, la décision d'octroi de la subvention est susceptible d'être remise en cause. En cas de baisse du montant de la dépense à l'issue des travaux, les subventions accordées seront calculées sur la base des factures originales produites. En cas d'évolution à la hausse du montant du projet, le bénéficiaire aura la possibilité de demander un engagement de subvention complémentaire, à condition que les travaux concernés n'aient pas été commencés.

Le bénéficiaire des aides ne pourra faire qu'une seule demande de subvention pour un même type de travaux.

Le non-respect des conditions propres à l'attribution des subventions et des engagements qui y sont liés entraîne leur retrait ou leur reversement.

2.2 : Engagements du demandeur

Pour solliciter l'attribution d'une subvention de la commune de Clermont l'Hérault, le demandeur devra s'engager à :

2.2.1 : Dans tous les cas

- Obtenir, si la réglementation l'exige, un avis de l'architecte des Bâtiments de France (ABF-UDAP) et/ou une autorisation d'urbanisme,
- Recueillir et respecter l'avis technique des équipes de conduite d'opérations sur le projet avant d'engager contractuellement les travaux et respecter leurs prescriptions,
- Ne pas engager les diagnostics et/ou les travaux avant dépôt de la demande de subventions par les équipes de conduite d'opération auprès de la commune de Clermont l'Hérault,
- Faire réaliser les diagnostics et/ou travaux par des professionnels du bâtiment inscrit au registre du commerce, au répertoire des métiers ou par des professionnels habilités et portant

la qualification RGE. L'intervention des entreprises comprendra la fourniture et la mise en œuvre des matériaux et équipements,

- Commencer les travaux dans un délai de 1 an à compter de la notification de la subvention, et les terminer dans un délai de 3 ans à compter de cette même date (prorogation possible de 2 ans sur demande expresse avant la date de forclusion du dossier). Le délai maximal de forclusion de la prime est de 5 ans après le dépôt du dossier de demande de subventions,
- Réaliser le projet tel qu'il est décrit dans la demande de subventions,
- Signaler toute modification envisagée sur la nature ou les conditions de réalisation des travaux,
- Afficher sur la façade de manière visible depuis le domaine public un panneau de communication qui sera fourni par l'équipe chargée de la conduite d'opération, au démarrage des travaux et pendant toute la durée du chantier,
- Autoriser toute forme de contrôle, y compris sur place, de la conformité des travaux et du respect des engagements, par l'équipe chargée de la conduite des opérations et par les services de Clermont l'Hérault.

2.2.2 : En cas de sollicitation d'une aide

Respecter les engagements pris dans le cadre de la demande de subvention de l'ANAH, sur lesquels s'adosent l'aide de Clermont l'Hérault.

Article 3 : Modalités de calcul des aides

A ce jour, Clermont l'Hérault apporte des subventions dans le cadre de l'OPAH -RU qui est programmée pour 5 années du 12/04/2022 au 11/04/2027.

A ceux-ci s'ajouteront des dispositifs envisagés à court terme, pour lesquels les modalités de participation de la commune seront définies et validées dans les conventions propres à chaque opération.

Les bénéficiaires sont :

- Propriétaires occupants
- Propriétaires bailleurs
- Syndicats des copropriétaires

Pour chaque catégorie de bénéficiaire les aides de la ville s'appliquent sur le montant de la dépense subventionnable retenu par l'ANAH (travaux et honoraires) et selon les taux indiqués dans les tableaux en annexe 2 :

Article 4 : Constitution des demandes d'engagement et de paiement

Toute demande fait l'objet d'une pré-instruction par l'équipe chargée de la conduite des opérations. Seuls les dossiers réputés complets seront instruits par la commune de Clermont l'Hérault pour les demandes d'engagement ou de paiement.

4.1. : Les aides

4.1.1 : Dossier de demande de subvention

En plus des pièces constitutives de la demande de subvention ANAH, la demande d'engagement de l'aide communale doit être accompagnée du formulaire spécifique de demandes de subventions de Clermont l'Hérault.

A l'issue de l'instruction de la demande de subventions, la décision d'attribution de subventions sera soumise

à l'approbation du Conseil de Municipal, et notifiée par courrier au demandeur.

4.1.2 : Dossier de demande de paiement

Au terme des travaux, le bénéficiaire adresse sa demande de paiement à l'équipe chargée de la conduite de l'opération. Celle-ci sera chargée du contrôle de l'exécution des travaux réalisés et de leur conformité au projet subventionné.

En plus des pièces constitutives de la demande de subvention ANAH, la demande de paiement de l'aide communale devra être accompagnée du formulaire spécifique de demande de paiement de la commune de Clermont l'Hérault.

Après vérification du dossier par les services de la Ville, le versement de l'aide interviendra sous forme de virement bancaire sur le compte du demandeur ou de son mandataire.

En cas de réduction du programme de travaux, le montant de l'aide à payer sera recalculé sur la base des travaux réellement réalisés.

En cas d'augmentation du programme de travaux et en l'absence d'engagement modificatif, la subvention ne pourra être revue à la hausse.

En cas de non réalisation du programme retenu ou de non-respect des engagements souscrits, le retrait de l'aide pourra être décidée et notifiée au demandeur.

Les délais de commencement des travaux, de forclusion et de prorogation de l'aide sont les délais définis par l'ANAH pour ses aides.

Le versement de l'aide de la commune de Clermont l'Hérault est subordonné au versement de l'aide déléguée de l'ANAH.

Article 5 : Contrôle - Remboursement des aides

Après versement de l'aide, Clermont l'Hérault se réserve la possibilité de procéder à tout contrôle, y compris une visite sur place, lui permettant de s'assurer du respect des engagements souscrits par le propriétaire.

Dans cette optique, le propriétaire s'engage à fournir à la commune de Clermont l'Hérault tous les éléments et justificatifs nécessaires à l'exercice de ce contrôle.

En cas d'inexécution avérée des engagements souscrits, la décision de subvention de la commune de Clermont l'Hérault sera retirée et tout ou partie des sommes perçues devra être reversé.

Pour les aides, une décision de retrait et de reversement de la subvention ANAH aura pour conséquence le retrait et le reversement de l'aide complémentaire de la Commune. Les modalités de calcul du reversement sont celles définies par l'ANAH.

Il y a exonération de reversement en cas de :

- Mutation résultant d'une expropriation ou de l'exercice d'un droit de préemption,
- Vente à condition que les acquéreurs justifient de façon expresse du respect de l'ensemble des engagements règlementaires d'occupation et répondent aux conditions de ressources définies par le présent règlement,
- Décès du bénéficiaire de la subvention.

Article 6 : Prise d'effet et évolution du présent règlement

Les aides de la commune de Clermont l'Hérault sont liées à la mise en œuvre des conventions d'opération. Le présent règlement pourra être modifié à tout moment.

Les modifications apportées au présent Règlement feront l'objet d'un avenant validé par décision du conseil municipal.

Annexe 1 : Périmètre OPAH



Annexe 2 : Tableau des aides

Propriétaires occupants

Les aides de la ville s'appliquent sur le montant de la dépense subventionnable retenu par l'ANAH (travaux et honoraires) et selon les taux indiqués dans le tableau ci-après :

PROPRIETAIRES OCCUPANTS				
Nature des travaux subventionnés	Plafond de travaux	Taux de subvention ANAH	Taux de subvention CD34	Taux de subvention Commune Clermont l'Hérault
Projet travaux lourds Ma Prime Logement Décent	70 000€ HT	50% TM	20% TM	20% TM
		35% M	15% M	15% M
Projet économie d'énergie MaPrimeRénov' Parcours accompagné	Pour un saut 2 classes = 30 000€ Pour un saut 3 classes et plus = 40 000€	50% TM	10% TM	5% TM
		35% M	0% M	5% M
Projet autonomie Ma prime Adapt'	22 000 € HT	50% TM	10% TM	5% TM
		35% M	10% M	5% M

Propriétaires bailleurs

Les aides de la ville s'appliquent sur le montant de la dépense subventionnable retenu par l'ANAH (travaux et honoraires) et selon les taux indiqués dans le tableau ci-après :

Nature des travaux subventionnés	Plafond de travaux	Taux de subvention ANAH	Primes complémentaires ANAH	Prime Intermédiation locative ** (PIL)	CD 34	Commune Clermont	
Projet travaux lourds logement indigne ou très dégradé	1000€ HT/m ² /logt (limite 80m ²)	LCTS 45% LCS 40%	Prime Habiter Mieux : 1 500€/logt si gain énergétique >35% ou 2 000€/logt si passoires thermiques	1 000€/logt Si LCS ou LCTS avec IML + 1000€/logt Si mandat de gestion + 1000€/logt Si surface < 40m ²	15% LCTS 10% LCS	LCTS 10% LCS 10%	
	750€ HT/m ² /logt (limite 80m ²)	LCTS 45% LCS 40%				LCTS 10% LCS 10%	
		LCTS 35% LCS 30%					5% LCTS 5% LCS
Projet travaux d'amélioration							
Sécurité/salubrité							
Autonomie de la personne							
Dégradation moyenne							
Energie							
Suite procédure RSD ou contrôle décence							
Transformation d'usage							

(*) Si le logement présente un gain énergétique d'au moins 35%

Syndicats des copropriétaires

Les aides de la ville s'appliquent sur le montant de la dépense subventionnable retenu par L'ANAH (travaux et honoraires) et selon les taux indiqués dans le tableau ci-après :

Cas dans lesquels le syndicat de copropriétaires peut bénéficier d'une aide	Plafond des travaux subventionnables	Taux maximal	+ Primes MPR Copro par logements si gain énergétique de 35%	Majoration du taux de l'aide	Commune Clermont
Travaux de rénovation énergétique (Copro fragile, MPR copro)	15 000€/logt	25% (aide socle) Sous réserve d'un gain énergétique de 35%	Pour toutes les copropriétés		5%
Travaux réalisés sur un immeuble situé dans le périmètre d'une OPAH-CD d'une opération programmée	Pas de plafond	35% + 5% Ou 50% + 5% (situations dégradation très importante ou existence avérée de désordres structurels)	Prime « sortie passoire thermique » 500€ par logement + Prime « Basse consommation » 500€ par logement + Primes individuelles (demande collective fait par un mandataire commun) : PO TM : 1500€ PO M : 750€	Taux pouvant être porté jusqu'à 100% du montant HT travaux subventionnables pour travaux urgents	5%
Travaux réalisés dans le cadre d'un PDS (y compris travaux à réaliser en urgence en phase d'élaboration du PDS)	Pas de plafond	50% + 5%		Taux pouvant être majoré en cas de cofinancement de collectivités territoriales d'au moins 5% du montant HT des travaux subventionnables	5%
Administration provisoire et administration provisoire renforcée (art.29.1 et 29.11 de la loi du 10 juillet 1965) : travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété	Pas de plafond Travaux limités à ceux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété	50%	Pour les copropriétés fragiles ou en difficulté Prime 3000€ par logement (valorisation obligatoire des CEE par l'Anah)		5%
Mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, saturnisme, péril, sécurité des équipements communs)	Pas de plafond Travaux limités à ceux nécessaires pour lever la procédure ou mettre fin à la situation d'habitat indigne	50%			5%
Travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble	20 000€ par accès d'immeuble Modifié et rendu adapté	50%			



Clermont l'Hérault

OPAH-RU

(2022-2027)

Fiche de gestion des aides communales

Date réception du dossier

ENGAGEMENT

Propriétaire bailleur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Propriétaire occupant	<i>M</i>		<i>TM</i>
Copropriétés Dégradées		<input type="checkbox"/>	
Copropriétés (MPR)		<input type="checkbox"/>	

Demandeur :

Adresse :

Tél : @:

Adresse des travaux :

Je, soussigné(e) :

En ma qualité de propriétaire ou de mandataire, sollicite l'aide communale et m'engage à respecter le règlement relatif à cette aide.

Cet engagement porte notamment sur les points suivants :

- *Respecter les engagements souscrits avec la demande de subvention Anah,*
- *Déposer une demande d'autorisation de travaux (Déclaration préalable, Permis de construire etc...) si les travaux prévus l'exigent, et respecter le cas échéant les prescriptions du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP),*
- *Ne pas commencer les travaux avant dépôt du dossier complet auprès de l'Anah,*
- *Signaler à l'équipe chargée du suivi-animation de l'OPAH RU toute modification du projet après dépôt du dossier, notamment en cours de chantier,*
- *Faire réaliser les travaux, conformément au projet présenté et par des professionnels du bâtiment inscrits au registre du commerce ou au répertoire des métiers,*
- *Faire réaliser les travaux et demander le paiement de la subvention dans un délai de 3 ans à compter de la date de notification d'attribution de l'aide,*
- *Apposer un panneau d'information sur la façade de l'immeuble pendant la durée des travaux et le laisser pendant les six mois qui suivent la fin des travaux.*

A Clermont l'Hérault, le :

Signature du demandeur

Signature de l'opérateur



OPAH-RU

(2022-2027)

Fiche de gestion des aides communales
(en complément des aides de l'Anah)

PAIEMENT

Propriétaire bailleur	<input type="checkbox"/>
Propriétaire occupant	<input type="checkbox"/>
Copropriétés Dégradées	<input type="checkbox"/>
Copropriétés MPR	<input type="checkbox"/>

Avance.....	<input type="checkbox"/>
Acompte n°.....	<input type="checkbox"/>
Solde	<input type="checkbox"/>

Visite de conformité le :

Demandeur : **N° Anah / Cabt:**

Adresse :

Tél : **@:**

Adresse des travaux :

Je, soussigné(e) :

en ma qualité de propriétaire ou mandataire, sollicite le calcul de la subvention intercommunale et son versement.

J'atteste sur l'honneur et certifie que les travaux ont été réalisés conformément au projet et aux engagements initialement souscrits et que les factures concernent bien l'opération subventionnée.

Signature du demandeur

Signature de l'opérateur

Cadre réservé au service Habitat

Service Habitat, le :

Date notification d'attribution :

Date CLAH :

Bureau communautaire :

Subvention engagée :€

Avance..........€

Acompte à verser€

Subvention recalculée..........€