

REGLEMENT INTERIEUR DES AIDES SPECIFIQUES

Programme d'Intérêt Général "habitat indigne et dégradé"

Commune déléguée d'Oullins

Dispositions générales :

Le 22 décembre 2023, a été signée entre l'Etat, la Métropole de Lyon et la ville d'Oullins, la Convention du Programme d'Intérêt Général "Habitat Indigne et Dégradé" de la ville d'Oullins. Ce dispositif est opérationnel jusqu'au 31/10/2026.

Dans le cadre de la mise en œuvre de ce PIG, la ville d'Oullins s'est engagée à financer les travaux d'amélioration des logements et immeubles grâce à des aides additionnelles au dispositif "socle" du PIG.

Ces aides s'appliquent uniquement **sur les immeubles des secteurs prioritaires en centre-ville et dans le quartier de la Saulaie, définis en liste active par les membres du COTECH du PIG, au moment du dépôt de la demande.**

Ces aides visent :

- Les travaux de ravalement de façade des immeubles ayant des façades dégradées ;
- Les travaux de réfection des parties communes des immeubles afin d'inciter au travaux de remise en état des parties communes avec une intervention en priorité sur les éléments pouvant avoir un impact sur la santé, la sécurité ou la dégradation du bâti ;
- Le financement d'un accompagnement par les Compagnons Bâisseurs dans le cadre d'un chantier collectif (aménagements des communs) ou individuel (au logement).

Le présent règlement définit les modalités d'attribution et les montants des aides.

Article 1. Aide au ravalement de façade

1.1. Éligibilité et public concernés

Conditions d'éligibilité du logement :

- Logement en copropriété, dont l'ancienneté est de 15 ans ou plus, et immatriculée au Registre National des Copropriétés (RNC) ;
- La qualité des parties communes et des logements est suffisante, soit ne nécessitent pas d'autres travaux de rénovation jugés prioritaires dans le cadre de la sauvegarde du bâti, ne relèvent pas d'une situation d'habitat indigne et ne font pas l'objet d'une procédure à ce titre (excepté dans les cas où les travaux objets de l'aide permettent de remédier aux désordres et/ou de lever la procédure en cours) ;
- Les logements sont occupés à titre de résidence principale ;
- Les logements locatifs sont décents au titre du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 dit « décret décence ».

Bénéficiaires éligibles :

Peuvent bénéficier de l'aide les copropriétaires occupants et bailleurs dont le niveau de ressources n'excède pas les plafonds de ressources définis par l'Anah (ménages sous conditions de ressources "Modestes" et "Très Modestes").

Dépenses éligibles :

Les dépenses suivantes en parties communes pourront être éligibles aux aides :

- Les travaux de ravalement et de traitement des façades, y compris les ouvrages annexes (descentes, zinguerie, ferronnerie, volets...), peuvent être subventionnés, sans nécessité d'intervention sur le gros œuvre. Toutes les façades de l'immeuble peuvent être concernées (donnant sur rue, cour, jardin).

Note : l'aide n'est pas conditionnée au traitement global de la façade et pourra venir financer une intervention ponctuelle en façade si d'autres désordres à traiter prioritairement ne sont pas identifiés.

- Les dépenses correspondant à la maîtrise d'œuvre ou aux autres prestations subventionnables (coordination SPS, diagnostics techniques etc.) peuvent être prises en compte dans la dépense subventionnée, hors plafond de travaux.

1.2. Montant de la prime et détail des participations

- Pour les copropriétaires dits "modestes" : 50% de la quote-part HT des dépenses subventionnables dans la limite d'un maximum de subvention de 2500 €.
- Pour les copropriétaires dits "très modestes" : 75% de la quote-part HT des dépenses subventionnables dans la limite d'un maximum de subvention de 3500 €.

1.3. Modalités de dépôt du dossier

Le dépôt ou l'envoi du dossier doit se faire auprès de l'opérateur du PIG : Urbanis. Celui-ci est chargé par la Métropole de Lyon de l'accompagnement au montage de dossier de subvention jusqu'au paiement.

Les dossiers sont à adresser à URBANIS, 102 Avenue Maréchal de Saxe, 69003 Lyon.

Le dossier de demande de subvention doit être composé des documents suivants :

- Convention d'attribution des aides dûment signée par le mandataire (syndic de copropriété) ;
- une copie de la délibération de l'assemblée générale ayant décidé les travaux et indiquant le mandataire désigné pour représenter les copropriétaires dans le cadre de la présente demande ;
- RIB du Syndicat des copropriétaires ;
- Justificatif d'immatriculation au RNC ;
- Copie de la carte professionnelle du syndic "gestion immobilière", en cours de validité ;
- Les devis détaillés descriptifs et estimatifs des travaux présentés par une ou plusieurs entreprises inscrites au registre du commerce ou au répertoire des métiers, la note prévisionnelle d'honoraires du maître d'œuvre, le cas échéant, les études techniques et les diagnostics préalables aux travaux ;
- Dans le cas où le syndic n'atteste pas de la propriété, une copie du dernier avertissement de taxe foncière concernant chaque logement, ou une copie de la fiche d'immeuble du bien subventionné délivrée par la conservation des hypothèques depuis moins de trois mois, ou une attestation notariée justifiant, à la date du dépôt de la demande, de la propriété de l'immeuble objet des travaux de réhabilitation, ou une copie du titre de propriété pour les immeubles acquis depuis moins de trois mois ;
- Copie du récépissé de dépôt de l'autorisation d'urbanisme le cas échéant ;

- Justificatif de décence et de non dégradation délivrée par l'équipe d'animation du PIG (Urbanis) ou, le cas échéant, le programme de travaux envisagé et les devis associés pour la mise en conformité des logements.

Le récépissé d'accusé de réception du dossier complet établi ne préjuge pas de la suite qui sera donnée à la demande de subvention.

1.4. Modalités d'attribution et de versement de l'aide

La réservation de la subvention se fait sous réserve de :

- la complétude du dossier (article 1.3.) ;
- l'accord de la commission du PIG chargée des aides, au regard de l'intérêt économique, technique, social et environnemental du projet ;
- la situation des budgets alloués.

L'engagement de la somme est notifié par la ville d'Oullins par voie de courrier avec le retour de la convention d'attribution des aides signée par la ville d'Oullins.

Tous travaux démarrés avant la date de signature de la convention par la ville d'Oullins ne pourront être subventionnés. Les prestations correspondant à la maîtrise d'œuvre ou aux études techniques et diagnostics préalables aux travaux ne sont pas concernées par cette disposition.

L'engagement de la subvention prévisionnelle est valable 12 mois à compter de la date de signature par la ville d'Oullins de la convention d'attribution des aides. Le mandataire doit donc présenter les justificatifs de paiement (facture(s), bordereau d'achèvement des travaux, et tout autre document demandé et nécessaire à la vérification du dossier) dans un délai de 12 mois à partir de la date de signature de cette convention, sous peine d'annulation de la subvention prévisionnelle. Il pourra être étudié au cas par cas une prorogation possible de ce délai en cas de motif légitime.

La subvention qui sera effectivement versée à l'achèvement des travaux, ne pourra dépasser le montant de l'engagement de la subvention prévisionnelle. Celle-ci pourra néanmoins être recalculée à la baisse si le montant des travaux prévus initialement est revu lui aussi à la baisse.

En cas de non-respect ou de modification du projet de travaux initial validé à l'engagement de la subvention, la subvention pourra être supprimée ou diminuée. Cette décision, ainsi que le niveau de minoration éventuelle, devront faire l'objet d'un accord définitif de la ville.

Le versement est effectué sous réserve de l'éligibilité du dossier complet et après visite de l'opérateur du PIG (Urbanis) :

- Après validation des financeurs par Décision de son représentant ;
- Sur présentation des factures détaillées des travaux présentés par une ou plusieurs entreprises inscrites au registre du commerce ou au répertoire des métiers, d'honoraires du maître d'œuvre, le cas échéant, des études techniques et les diagnostics préalables aux travaux ;
- En cas de travaux nécessaires à la mise en conformité du logement ou destinés à remédier à une situation de logement indécents : sur présentation de l'ensemble des factures des travaux par le propriétaire ou le syndic de copropriété ainsi qu'un document d'engagement sur l'honneur à réaliser les travaux de mise en conformité signé par le porteur de projet. La ville d'Oullins se réserve également le droit de procéder à une visite de conformité des travaux en amont du versement de l'aide.

Article 2. Aide à la réfection des parties communes

2.1. Éligibilité et public concernés

Est éligible, tout ensemble bâti depuis plus de 15 ans possédant des parties communes.

Biens en monopropriété :

Est éligible tout monopropriétaire bailleur, indépendamment de son niveau de ressources, avec un projet de rénovation d'un ensemble bâti financé au moins en partie par les aides de l'Anah et dont un ou des logements font l'objet d'un conventionnement (CAT).

Sont considérés comme monopropriétaires ou indivision propriétaire les personnes physiques ou morales (hors bailleurs sociaux) propriétaires d'un bien immobilier non divisé.

L'ensemble bâti est à usage majoritaire d'habitation et à titre de résidence principale et les logements sont décents au titre du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 dit « décret décence », ne relèvent pas d'une situation d'habitat indigne et ne font pas l'objet d'une procédure à ce titre (excepté dans les cas où les travaux objets de l'aide permettent de remédier aux désordres et/ou de lever la procédure en cours).

Biens en copropriété :

Est éligible toute copropriété immatriculée au Registre National des Copropriétés (RNC), dont :

- la qualité des logements est suffisante, soit ne nécessitent pas d'autres travaux de rénovation jugés prioritaires dans le cadre de la sauvegarde du bâti, ne relèvent pas d'une situation d'habitat indigne et ne font pas l'objet d'une procédure à ce titre (excepté dans les cas où les travaux objets de l'aide permettent de remédier aux désordres et/ou de lever la procédure en cours) ;
- les logements sont occupés à titre de résidence principale ;
- les logements locatifs sont décents au titre du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 dit « décret décence ».

Peuvent bénéficier de l'aide les copropriétaires occupants et bailleurs dont le niveau de ressource n'excède pas les plafonds de ressources définis par l'Anah (ménages sous conditions de ressources "Modestes" et "Très Modestes").

Dépenses éligibles :

Les dépenses éligibles visent la réfection des parties communes avec une intervention en priorité sur les éléments pouvant avoir un impact sur la santé, la sécurité ou la sauvegarde du bâti (structure, réseaux ou équipements communs dangereux ou défectueux, peintures aux plomb accessibles, sécurité incendie...).

- Les travaux portant sur : le gros œuvre des bâtiments (à l'exception des façades), les éléments d'équipement commun (ascenseur, systèmes de chauffage ou de climatisation, garde-corps, antennes collectives, boîtes aux lettres, interphones, compteurs, etc.), y compris les parties de canalisations qui traversent des locaux privatifs, les coffres, gaines et têtes de cheminées, la sécurité incendie, le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès, les locaux des services communs, les passages et corridors.
- Les dépenses correspondant à la maîtrise d'œuvre ou aux autres prestations subventionnables (coordination SPS, diagnostics techniques etc.) peuvent être prises en compte dans la dépense subventionnée, hors plafonds de travaux.

2.2 Montant de la prime et détail des participations

Biens en monopropriété :

Prime forfaitaire de 1 000 € / logement, dans la limite d'un maximum de 8 000 € d'aide au total par immeuble et de 80% du montant total TTC de l'opération.

Biens en copropriété :

- Pour les copropriétaires dits "modestes" : 50% de la quote-part HT des dépenses subventionnables dans la limite d'un maximum de subvention de 2500 €.
- Pour les copropriétaires dits "très modestes" : 75% de la quote-part HT des dépenses subventionnables dans la limite d'un maximum de subvention de 3500 €.

2.3. Modalités de dépôt du dossier

Le dépôt ou l'envoi du dossier doit se faire auprès de l'opérateur du PIG : Urbanis. Celui-ci est chargé par la Métropole de Lyon de l'accompagnement au montage de dossier de subvention jusqu'au paiement.

Les dossiers sont à adresser à URBANIS, 102 Avenue Maréchal de Saxe, 69003 Lyon.

Le dossier de demande de subvention doit être composé des documents suivants :

- Convention d'attribution des aides dûment signée par le propriétaire (ou son représentant) ou le mandataire (syndic de copropriété) ;
- Les devis détaillés descriptifs et estimatifs des travaux présentés par une ou plusieurs entreprises inscrites au registre du commerce ou au répertoire des métiers, la note prévisionnelle d'honoraires du maître d'œuvre, le cas échéant, les études techniques et les diagnostics préalables aux travaux ;
- Copie du récépissé de dépôt de l'autorisation d'urbanisme le cas échéant ;
- Justificatif de décence et de non dégradation délivrée par l'équipe d'animation du PIG (Urbanis) ou, le cas échéant, le programme de travaux envisagé et les devis associés pour la mise en conformité des logements.

En monopropriété :

- Un justificatif de propriété pour l'immeuble objet de la demande ;
- Personne morale : copie des statuts, justificatifs (Kbis, déclaration en préfecture), copie de la décision désignant la personne ayant reçu mandat pour la représenter ;
- Rib du propriétaire ;
- Copie de la fiche de calcul à l'engagement de la demande de subvention auprès de l'ANAH.

En copropriété :

- Une copie de la délibération de l'assemblée générale ayant décidé les travaux et indiquant le mandataire désigné pour représenter les copropriétaires dans le cadre de la présente demande le cas échéant ;
- RIB du propriétaire Syndicat des copropriétaires ;
- Justificatif d'immatriculation au RNC ;
- Copie de la carte professionnelle du syndic "gestion immobilière", en cours de validité ;
- Dans le cas où le syndic n'atteste pas de la propriété, une copie du dernier avertissement de taxe foncière concernant chaque logement, ou une copie de la fiche d'immeuble du bien subventionné délivrée par la conservation des hypothèques depuis moins de trois mois, ou une attestation notariée justifiant, à la date du dépôt de la demande, de la propriété de l'immeuble objet des travaux de réhabilitation, ou une copie du titre de propriété pour les immeubles acquis depuis moins de trois mois.

Le récépissé d'accusé de réception du dossier complet établi ne préjuge pas de la suite qui sera donnée à la demande de subvention.

2.4. Modalités d'attributions et versement de l'aide

La réservation de la subvention se fait sous réserve de :

- la complétude du dossier (article 2.3.),
- l'accord de la commission du PIG chargée des aides, au regard de l'intérêt économique, technique, social et environnemental du projet ;
- la situation des budgets alloués.

L'engagement de la somme est notifié par la ville d'Oullins par voie de courrier avec le retour de la convention d'attribution des aides signée par la ville d'Oullins.

Tout travaux démarrés avant la date de signature de la convention par la ville d'Oullins ne pourront être subventionnés. Les prestations correspondant à la maîtrise d'œuvre ou aux études techniques et diagnostics préalables aux travaux ne sont pas concernées par cette disposition.

L'engagement de la subvention prévisionnelle est valable 12 mois à compter de la date de signature par la ville d'Oullins de la convention d'attribution des aides. Le mandataire doit donc présenter les justificatifs de paiement (facture(s), bordereau d'achèvement des travaux, et tout autre document demandé et nécessaire à la vérification du dossier) dans un délai de 12 mois à partir de la date de signature de cette convention, sous peine d'annulation de la subvention prévisionnelle. Il pourra être étudié au cas par cas une prorogation possible de ce délai en cas de motif légitime.

La subvention qui sera effectivement versée à l'achèvement des travaux, ne pourra dépasser le montant de l'engagement de la subvention prévisionnelle. Celle-ci pourra néanmoins être recalculée à la baisse si le montant des travaux prévus initialement est revu lui aussi à la baisse.

En cas de non-respect ou de modification du projet de travaux initial validé à l'engagement de la subvention, la subvention pourra être supprimée ou diminuée. Cette décision, ainsi que le niveau de minoration éventuelle, devront faire l'objet d'un accord définitif de la ville.

Le versement est effectué sous réserve de l'éligibilité du dossier complet et après visite de l'opérateur du PIG (Urbanis) :

- Après validation des financeurs par Décision de son représentant ;
- Sur présentation des factures détaillées des travaux présentés par une ou plusieurs entreprises inscrites au registre du commerce ou au répertoire des métiers, d'honoraires du maître d'œuvre, le cas échéant, des études techniques et les diagnostics préalables aux travaux ;
- En cas de travaux nécessaires à la mise en conformité du logement ou destinés à remédier à une situation de logement indécent : sur présentation de l'ensemble des factures des travaux par le propriétaire ou le syndic de copropriété ainsi qu'un document d'engagement sur l'honneur à réaliser les travaux de mise en conformité signé par le porteur de projet. La ville d'Oullins se réserve également le droit de procéder à une visite de conformité des travaux en amont du versement de l'aide.

Article 3. Aide à l'accompagnement par les Compagnons Bâisseurs

A titre d'expérimentation dans le cadre du présent PIG et en accord avec les actions qu'ils mènent, il pourra être financé par la ville d'Oullins l'accompagnement par les Compagnons Bâisseurs sur des immeubles en liste active :

- un chantier collectif (aménagement des communs) ;

- un chantier individuel (au logement).
- La réservation de la subvention de cet accompagnement se fait sous réserve de l'accord de la commission du PIG chargée des aides, au regard de l'intérêt économique, technique, social et environnemental du projet et en partenariat avec les Compagnons Bâisseurs et l'opérateur du PIG (Urbanis).

La subvention prendra en charge :

- l'ingénierie relative à l'accompagnement par les Compagnons Bâisseurs ;
- le coût de la fourniture des matériaux, avec un reste à charge minimum de 50 % du coût des matériaux pour les bénéficiaires.

Article 4. Entrée en vigueur, durée et modification du règlement

Le règlement d'attribution des aides spécifiques de la ville d'Oullins entre en vigueur à compter de la date de signature du présent document et sera effectif jusqu'à la fin du PIG "Habitat Indigne et Dégradé" de la ville d'Oullins.

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits) le nécessite, des modifications pourront être effectuées au présent règlement.

Fait à Oullins-Pierre-Bénite, le

Jérôme MOROGE

Maire d'Oullins-Pierre-Bénite