



Direction Générale des Services  
Pôle Renouvellement Urbain

## ABONDEMENT DES AIDES OPAH



## REGLEMENT D'OCTROI DE LA PRIME MUNICIPALE ABONDANT LES AIDES DANS LE CADRE DE L'OPAH

Délibération du 23 novembre 2021

## **PREAMBULE**

*Dans le cadre de la convention de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) du centre médiéval, signée le 08 novembre 2019, la Ville de Toul s'engage à apporter des financements aux propriétaires privés, réalisant des travaux de réhabilitation sur les logements qu'ils occupent ou qu'ils destinent à la location.*

### **Article 1 - Périmètre de l'OPAH-RU**

Le présent règlement s'applique aux immeubles situés dans le périmètre renforcé de l'OPAH-RU du centre intramuros de Toul, dont la cartographie et la liste des rues concernées figurent en annexe.

### **Article 2 – L'OPAH-RU et la Campagne incitative de ravalement de façades**

Sur toute la durée de la phase opérationnelle de l'OPAH-RU (convention allant du 09 novembre 2019 au 08 novembre 2024, avec possibilité de prolongation) le présent règlement prime sur le règlement d'octroi de l'aide municipale au ravalement de façades, en ce qui concerne les immeubles situés dans le périmètre renforcé de l'OPAH-RU.

Tous travaux éligibles aux deux dispositifs seront prioritairement financés dans le cadre de l'OPAH-RU, afin d'éviter le cumul des aides de la Ville.

### **Article 3 – Objectifs**

Venant en complément des subventions accordées par l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) et le Conseil Départemental de Meurthe et Moselle, les aides mises en place par la Ville de Toul, avec le soutien d'autres collectivités telles que la Communauté de Communes Terres Toulaises, doivent permettre, sur les 5 années de la phase opérationnelle de l'OPAH-RU :

- de favoriser la réhabilitation de 195 logements du parc privé hors immeubles prioritaires,
- de favoriser la réhabilitation de 70 logements du parc privé sur les immeubles prioritaires,

Sur cette base, et au regard des ratios de subventions inscrits dans la convention d'OPAH-RU de 2019, les engagements de la Ville de Toul au sein du périmètre renforcé pourraient représenter :

**Pour les propriétaires occupants** : 25 logements pour 230 000 €

Logements indignes ou très dégradés : 5 x 10 000 €

Autres Logements : 20 x 4 000 €

Prime complémentaire (immeubles prioritaires) : 10 x 10 000 €

**Pour les propriétaires bailleurs** : 70 logements pour 1 340 000 €

Logements Indignes ou très dégradés : 50 x 16 000€

Autres logements : 20 x 12 000 €

Prime complémentaire (immeubles prioritaires) : 60 x 5 000 €

## Article 4 – Nature et montant des aides communales

Conformément aux engagements (montants maximum) communaux visés à l'article 3, la Ville de Toul met en place des aides complémentaires à celles de l'Anah.

- Pour les propriétaires bailleurs : l'aide représente 10 à 20%\* de la dépense subventionnable par l'Anah, pour les programmes de rénovation de logements très dégradés et indignes.
- Pour les propriétaires occupants : L'aide représente 10 à 20% de la dépense subventionnable par l'Anah.

\* La prise en charge à hauteur de 20% est établie sous réserve des crédits complémentaires apportés par les collectivités partenaires.

- Immeubles prioritaires identifiés à l'annexe 3 de la convention d'OPAH-RU : La Ville ajoute aux aides classiques une bonification établie de la manière suivante :

Pour les propriétaires bailleurs : 5 000 € par logement

Pour les propriétaires occupants : 10 000 € par logement

- ❖ A titre d'information, pour les propriétaires occupants les plafonds de ressources en 2021, sont les suivants :

Sur le revenu fiscal de référence de l'année 2020	Plafond ressources très modestes (recevables Anah)	<b>Plafond ressources modestes</b> (recevables Anah)
1 personne	14 879 €	<b>19 074 €</b>
2 personnes	21 760 €	<b>27 896 €</b>
3 personnes	26 170 €	<b>33 547 €</b>
4 personnes	30 572 €	<b>39 192 €</b>
5 personnes	34 993€	<b>44 860 €</b>
Par personne supplémentaire	+ 4 412 €	<b>+5 651 €</b>

Ces plafonds sont remis à jour au début de chaque année.

- ❖ *S'agissant des propriétaires bailleurs, il est nécessaire de signer une convention de travaux avec l'Agence Nationale de l'Habitat à loyer intermédiaire ou social par laquelle il s'engage notamment :*
  - à louer son logement à titre de résidence principale dans le cadre d'un bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 ;
  - à respecter un niveau de loyer maximal ;
  - à louer son logement à un ménage ayant des ressources ne dépassant pas certains plafonds.

## **Article 5 – Travaux subventionnables**

Pour les propriétaires occupants et bailleurs, les travaux subventionnables par la Ville de Toul sont ceux permettant l'octroi d'une aide de l'Anah selon la réglementation en vigueur. Pour bénéficier de l'aide communale, le dossier doit préalablement être agréé par l'Anah.

## **Article 6 - Constitution du dossier de demande de prime**

Toute demande doit être déposée, soit en Mairie de Toul, soit auprès de l'opérateur retenu par la ville de Toul afin d'assurer le suivi-animation de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU).

Le dossier de demande de prime doit comporter les pièces suivantes :

- le formulaire de demande d'aide,
- le devis détaillé (descriptif et estimatif) des travaux à réaliser,
- l'attestation de propriété du local concerné par les travaux,
- l'attestation de la commune précisant que la construction a plus de 15 ans,
- le récépissé du dépôt en mairie de la Déclaration de Travaux ou du Permis de Construire, si les travaux envisagés nécessitent ces formalités administratives préalables,
- le montant et les modalités de calcul de la subvention Anah prévisionnelle,
- les plans des logements avant et après travaux (dans les cas où la nature des travaux de réhabilitation le justifie),
- un dossier photographique illustrant l'intérieur et l'extérieur de l'immeuble et du logement concerné (dans les cas où la nature des travaux de réhabilitation le justifie),
- pour les propriétaires occupants uniquement : une photocopie du dernier avis d'imposition.

## **Article 7 – Commission d'aides à la rénovation et à l'attractivité**

La commission est désignée par le Conseil Municipal. Elle est composée d'un président et de membres désignés, et pourra s'adjoindre toute personne dont elle jugerait la présence nécessaire.

La validation du projet et l'autorisation de démarrage des travaux sont données par le courrier de notification d'attribution de la subvention de l'Anah. Par conséquent, la commission prononce un avis de principe sur l'attribution de la prime municipale, selon son appréciation du dossier (respect des documents d'urbanisme applicables, y compris du cahier des prescriptions architecturales, par exemple), le Conseil Municipal restant seul compétent pour le mandatement de la subvention, après approbation des demandes.

Par ailleurs, les aides de l'Anah ont prioritairement pour vocation d'améliorer l'habitat existant. Aussi, les projets portant sur la division de logements existants ou la transformation d'usage de locaux d'activité en logements seront soumises à l'avis préalable de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat. Ces demandes dérogatoires seront étudiées sur la base d'un argumentaire motivé à fournir par le propriétaire et l'opérateur du suivi-animation, et validé au préalable par la Ville de Toul par le biais de la Commission des Aides à la Rénovation et à l'Attractivité.

## **Article 8 – Demande de paiement**

A l'issue de la présentation du dossier en commission, un courrier de notification est adressé par la Ville de Toul aux propriétaires, les informant de l'agrément ou du rejet motivé de leur demande d'aide.

Pour les propriétaires agréés en commission, ce courrier est accompagné de la demande de paiement qui devra être complétée après réalisation des travaux prévus.

La demande de paiement de l'aide municipale doit être déposée, soit en Mairie de Toul, soit auprès de l'opérateur retenu par la Ville chargé du suivi-animation de l'OPAH-RU.

Elle doit être accompagnée :

- des factures des travaux réalisés,
- d'un Relevé d'Identité Bancaire,
- de la notification de paiement de la subvention Anah le cas échéant.

A titre dérogatoire et sur justifications portées à la connaissance des membres de la commission, la Ville permet le paiement de sa prime avant paiement du solde de l'ANAH. Aussi, le dossier de demande de versement comprendra obligatoirement les pièces suivantes :

- des factures des travaux réalisés,
- d'un Relevé d'Identité Bancaire,
- de la notification de paiement des aides de l'Anah, correspondant a minima à un taux de réalisation de 50% des travaux prévus,
- le compte-rendu de la visite technique réalisée par l'opérateur et/ou l'ANAH

## **Article 9 - Versement des aides communales**

Le versement des aides est assuré par la Ville de Toul, dans la limite de l'enveloppe annuelle votée à cet effet par le Conseil Municipal, sur présentation de la demande de paiement du propriétaire, complétée par l'équipe technique chargée du suivi-animation qui doit :

- valider la bonne réalisation des travaux prévus et le respect des engagements du propriétaire,
- préciser le montant et les modalités de calcul définitifs de la subvention de l'Anah, et le recalcul éventuel de l'aide communale lorsque celle-ci est complémentaire à celle de l'Anah.

## **Article 10 – Durée**

Le présent règlement est valable sur toute la durée de la phase opérationnelle de l'OPAH-RU, soit la période allant de 2019 à 2024. Il prendra effet après accord de la délibération du Conseil Municipal. Pareillement, il ne pourra être modifié que par nouvelle délibération du Conseil Municipal.