

L'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) identifie un périmètre géographique qui va être l'objet de travaux de réhabilitation du parc immobilier privé. L'OPAH permet de réhabiliter le patrimoine bâti, d'améliorer le confort des logements, tout en intégrant les foyers aux ressources modestes.

Plus particulièrement, L'OPAH de Renouveau Urbain (OPAH-RU) a pour objectif impérieux de traiter les situations urbaines et sociales les plus difficiles. L'OPAH-RU bénéficie d'aides majorées de l'Etat en contrepartie d'engagements volontaristes de la collectivité territoriale, notamment dans le domaine foncier et immobilier.

Dans le cadre de l'OPAH-RU de Saint-Benoît, l'intervention de la CIREST porte sur 4 axes, permettant de compléter les mesures offertes par les autres partenaires institutionnels.

AXE 1 : Intervention en faveur des propriétaires occupants (ressources PTZ)

- Finalité : Permettre de combler un manque dans l'aide à l'amélioration pour les ménages qui travaillent mais qui ont des petits revenus, ne leur permettant pas d'engager les travaux nécessaires de remise aux normes de leur logement. L'objectif dans le cadre de la convention OPAH est de 15 logements. Cette aide se cumule avec celle du Département qui finance ces travaux à hauteur de 30% avec un plafond de 15 000 €.

- Travaux éligibles

Les travaux éligibles sont identiques à ceux définis dans le cadre de l'amélioration lourde ou légère par le Conseil Général pour les logements nécessitant une intervention au titre de la décence :

- Travaux liés à la santé et la sécurité des personnes physiques
- Travaux d'accessibilité et d'adaptation
- Travaux de confort du logement

- Conditions d'attribution des aides :

Selon les mêmes modalités que l'intervention du Département, notamment :

- pour les titulaires d'un droit réel d'occupation du logement dont les revenus sont compris entre les revenus LBU et le double des revenus LBU (Plafond de ressource ; 2 fois LBU Cf. annexe 1)
- sous condition d'engagement du propriétaire à occuper le logement amélioré à titre de résidence principale pour une durée de 6 années.

- Montant de l'aide

20 % du coût des travaux avec un plafond de 15 000 €

AXE 2 : Intervention en faveur des propriétaires bailleurs pour des travaux de création de logements à loyers maîtrisés

- Finalité : L'aide à la création de logement permet de densifier et de « repeupler » le centre ville pour lui donner un caractère plus urbain, de répondre au manque de logement et de diversifier l'offre de logement en centre ville. Cette aide se cumule avec l'aide de la commune de Saint Benoît qui intervient à hauteur de 5 000 € par logement créé.

- Travaux éligibles

L'ensemble des travaux liés à la création de logement dans l'enveloppe bâtie où en sur-élévation

- Conditions d'attribution des aides :

- Mise en location de ce logement dans le cadre d'une convention d'encadrement de loyer et de revenu des occupants avec l'ANAH (loyer intermédiaire, social ou très social) pour une durée de 6 ans.

- Prime limitée à 5 logements par opération avec la création d'au moins un logement d'une surface habitable supérieure à 70 m².

- Aide prioritairement attribuée aux bâtiments du périmètre de l'hyper-centre (cf périmètre en annexe 3) - hors périmètre PPRI - . Les dossiers de demande de subvention des immeubles du périmètre OPAH mais hors périmètre prioritaire pourront être différés au profit de demandes du périmètre hyper-centre.

- Le projet devra avoir fait l'objet d'un dépôt de permis de construire et de l'accord des services compétents.

- Les travaux devront être réalisés dans un délai de deux ans à compter de la date de réception de la notification de l'aide.

- Les travaux doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment inscrits au répertoire des métiers ou au registre du commerce.

- Montant de l'aide

Aide de 143€ au m² de surface de logement créé avec un plafond de 10 000 € par logement.



AXE 3 : Intervention sur le «reste à financer par le propriétaire » (occupant ou bailleur) par une bonification de prêt

- Finalité : Faciliter la mise en œuvre des travaux par les propriétaires en leur proposant une solution globale avec, parallèlement aux subventions de travaux, un prêt à un taux avantageux pour la part restant à leur charge.

- Travaux éligibles :

Tous les travaux et missions de maîtrise d'œuvre bénéficiant de subventions dans le cadre de l'OPAH.

- Conditions d'attribution des aides :

- Tout comme les subventions de l'ANAH, sans conditions de ressources du propriétaire.

- Sous réserve de l'accord de l'organisme financier chargé de l'instruction de ces prêts.

- Montant de l'aide et modalités de versement

Les caractéristiques du prêt et la hauteur de la bonification apportée par la Cirst sont à définir dans le cadre d'une convention FSH (Fond Social pour l'Habitat) avec la CDC, un organisme bancaire et la CIREST. Cela pourrait correspondre, par exemple, à la prise en charge d'une partie des intérêts de l'emprunt contracté par le propriétaire. Les modalités seront précisées lors de la signature de la convention entre CDC, la CIREST et un établissement bancaire qui fera l'objet d'un choix ultérieur.

(Dans la limite des financements octroyés globalement par la CIREST)

AXE 4 : Intervention en faveur des propriétaires occupants : financements complémentaires ponctuels

- Finalité : Certains projets d'amélioration de propriétaires occupants ne peuvent aboutir en raison de leur incapacité à apporter le reste à financer à leur charge et /ou de leur inéligibilité à un prêt (personne âgée, usufruitier...)

- Travaux éligibles

- Identiques aux travaux éligibles aux subventions en faveur de l'amélioration du logement de la LBU et du Conseil Général

- Conditions d'attribution des aides :

- Projet financé par l'Etat et / ou le Conseil Général dans le cadre de l'amélioration

- Montant de l'aide et modalités de versement

Aide de 10 à 80 % du reste à financer avec un plafond de 10 000 € par logement. Subvention octroyée au cas par cas, sur présentation de dossier par la cellule OPAH.

