



**REGLEMENT D'INTERVENTION DES ACTIONS DE NIMES METROPOLE EN FAVEUR DE
L'AMELIORATION DE L'HABITAT PRIVE ANCIEN DANS LE CADRE DE L'OPERATION
PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT EN COPROPRIETE DEGRADEE
« LES GRILLONS »**

Depuis 2016 et la prise de délégation de compétence des aides à la pierre de l'Anah, Nîmes Métropole est devenue le chef de fil financier des dispositifs d'opération programmée d'amélioration de l'habitat, notamment en matière de copropriétés dégradées.

La communauté d'agglomération a décidé, au titre de la mise en œuvre de son Programme Local de l'Habitat 2019-2024, de promouvoir et renforcer les interventions à caractère public sur les segments du parc de logements dévalorisés, en accompagnant la mise en œuvre d'outils d'amélioration du patrimoine bâti et de confort des logements, et de requalification de secteurs (quartiers, centres villes...) urbains ou ruraux.

Nîmes Métropole est de surcroît porteur de projet du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), avec pour ambition de faire évoluer et de traiter les dysfonctionnements urbains les plus importants sur trois quartiers de la Ville de Nîmes dont le quartier du Mas de Mingue.

L'habitat sur le quartier est composé de logements locatifs sociaux collectifs, de logements individuels privés et d'une copropriété, les Grillons, située à l'entrée du quartier qui est aujourd'hui fortement dégradée.

Le projet urbain élaboré par la ville de Nîmes, prévoit le traitement de cet ensemble ayant un positionnement stratégique.

Dans ce cadre, la ville de Nîmes lance l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Copropriété Dégradée (OPAH-CD) sur la copropriété « LES GRILLONS ». Nîmes Métropole s'engage à la soutenir dans la mise en œuvre de cette opération.

Les modalités de financement de l'agglomération sont définies au cas par cas en fonction des situations de chacune des copropriétés du territoire, afin d'accompagner au mieux le syndicat des copropriétaires, ainsi que les copropriétaires occupants et bailleurs dans le projet de redressement de leur copropriété.

Conformément à ses objectifs en matière d'habitat, Nîmes Métropole soutient également les initiatives visant à accroître l'offre de logements à loyers conventionnés et à lutter contre l'habitat indigne et dégradé.

L'intervention mise en œuvre devra permettre d'être particulièrement incitatif pour faire face à l'urgence et au volume de travaux à réaliser, afin d'engager la copropriété à voter les travaux d'envergure, tout en favorisant le conventionnant des loyers afin de maintenir sur place les ménages les plus fragiles et empêcher une éviction des locataires en place après les travaux.

Le présent règlement d'intervention, approuvé par délibération du 3 février 2020, explicite les différentes actions de Nîmes Métropole en faveur de l'habitat privé ancien en copropriété (champ d'intervention, critères d'éligibilité, etc.), dans le cadre de l'OPAH-CD LES GRILLONS.

I – Instruction des dossiers

Le dépôt des dossiers de demande de financement de Nîmes Métropole s'effectue auprès de la Direction de l'Habitat et de la Politique de la Ville.

Après instruction par les services de Nîmes Métropole, la demande d'aide financière est examinée pour avis par la commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH) de Nîmes Métropole.

A l'issue de l'avis émis par la CLAH, le président de Nîmes Métropole ou son représentant notifiera la décision d'attribution ou de rejet des subventions de Nîmes Métropole au demandeur.

Le paiement de la subvention (ou d'éventuels acomptes) de Nîmes Métropole sera effectué selon les mêmes modalités que celles de l'Anah. Le bénéficiaire de l'aide de Nîmes Métropole devra donc produire les mêmes justificatifs que ceux demandés par l'Anah.

Le paiement de l'aide de Nîmes Métropole, tout comme celui de l'Anah par délégation, pourra être effectué auprès de FDI SACICAP dès lors que le bénéficiaire aura signé une convention avec la SACICAP pour le préfinancement des aides, tel que prévu par la délibération HAB N° 2019-03-089 en date du 8 avril 2019.

S'il s'avère que l'aide a été obtenue à la suite de fausses déclarations ou de manœuvres frauduleuses, le reversement est de plein droit exigé. En cas de méconnaissance du présent règlement et de la réglementation de l'Anah, sans préjudice de poursuites judiciaires, le reversement total ou partiel est prononcé par le président de Nîmes Métropole ou son représentant.

Il prononce les décisions de retrait et de reversement, conformément aux règles du Code de la Construction et de l'Habitation, après avis de la CLAH, et les notifie au bénéficiaire de la subvention.

II - Conditions d'éligibilité des demandes

1) conditions générales

Les aides financières de Nîmes Métropole en faveur de l'amélioration de l'habitat privé ancien en copropriété ne sont délivrées que si les conditions suivantes sont réunies :

- l'opération entre dans le périmètre et les champs d'intervention de la convention d'OPAH CD « LES GRILLONS »;
- les demandes concernent des travaux subventionnables effectués au sein des parties communes ou privatives de la copropriété privée « Les Grillons ».

2) critères d'éligibilité

- Pour les travaux en parties communes :

Les critères d'éligibilité aux subventions « **socle** » de Nîmes Métropole à destination du syndicat de copropriétaires, à savoir les plafonds de travaux subventionnables, la typologie de travaux etc., sont identiques à ceux de l'Anah.

Les critères d'éligibilité aux subventions **individuelles** de Nîmes Métropole à destination des copropriétaires occupants, à savoir les plafonds de travaux subventionnables, les travaux éligibles etc., sont identiques à ceux de l'Anah. La typologie des bénéficiaires est strictement complémentaire à celle retenue par l'Anah. Sont donc éligibles, les propriétaires occupants ne bénéficiant pas des aides de l'Anah (ressources dépassant le plafond de ressources ANAH « propriétaire occupant modeste »).

- Pour les travaux en partie privative :

Les critères d'éligibilité aux subventions et primes de Nîmes Métropole, à savoir la typologie des bénéficiaires, les travaux éligibles, les plafonds de travaux subventionnables, les plafonds de ressources, les modalités de conventionnement etc., sont identiques à ceux de l'Anah.

3) travaux finançables

Les travaux éligibles à l'aide financière complémentaire de Nîmes Métropole sont :

- Travaux relatifs à la sécurité et à salubrité,
- Travaux de réhabilitation lourde et de lutte contre l'habitat indigne,
- Travaux d'amélioration de la performance énergétique,
- Travaux d'adaptation du logement destinée aux personnes handicapées ou âgées (maintien à domicile).

Nîmes Métropole n'interviendra pas financièrement sur les travaux d'urgence financés à 100% du montant HT par l'ANAH dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés.

III – Actions subventionnées par Nîmes Métropole

1) En parties communes et parties privatives d'intérêt commun (menuiseries des logements, etc..) sous le régime de mixage des aides.

- Aide aux syndicats des copropriétaires :

Nîmes Métropole abonde les aides de l'ANAH par l'octroi d'une aide « socle » au syndicat. Cette aide collective est destinée au syndicat des copropriétaires donc sans contrepartie de ressources ou de conventionnement pour les propriétaires individuellement. Cela contribue à inciter l'ensemble des copropriétaires et à accompagner globalement la copropriété. Cette aide socle de la Communauté d'agglomération s'élève à :

5% du montant des travaux subventionnables par l'ANAH.

- **Aide individuelles aux copropriétaires occupants :**

La communauté d'agglomération bonifie l'aide socle pour les propriétaires occupants dépassant les conditions de ressources de l'ANAH (ressources dépassants les seuils ANAH « modestes »).

L'objectif est de maintenir l'occupation actuelle et de favoriser une mixité sociale.

Cette aide individuelle de la Communauté d'agglomération s'élève à :

20% du montant des travaux éligibles.

2) En parties privatives

A- Propriétaires occupants : Sur financement des subventions de l'ANAH

Nîmes Métropole accorde ses subventions aux propriétaires occupants, selon leurs ressources, « très modeste » ou « modeste » (plafonds de ressources de l'ANAH).

- Pour les propriétaires occupants dont les ressources sont inférieures au plafond des ressources « très modeste » :

Nîmes Métropole finance dans ce cadre **10 %** :

- d'un plafond de travaux subventionnables de 50 000 € pour les travaux lourds ou de sortie d'insalubrité soit 5000 € maximum par logement.
- d'un plafond de travaux subventionnables de 20 000 € pour les autres travaux soit 2000 € maximum par logement.

- Pour les propriétaires occupants dont les ressources sont comprises entre le plafond des ressources « très modestes » et le plafond des ressources « modestes » :

Nîmes Métropole finance dans ce cadre **5 %** :

- d'un plafond de travaux subventionnables de 50 000 € pour les travaux lourds ou de sortie d'insalubrité soit 2 500 € maximum par logement.
- d'un plafond de travaux subventionnables de 20 000 € pour les autres travaux soit 1000 € maximum par logement.

B- Propriétaires bailleurs : Prime en faveur de la réduction du loyer applicable

Nîmes Métropole octroie une prime complémentaire à celle de l'Anah relative à la réduction de loyer, et finance dans ce cadre : **20 € / m² (dans la limite de 80 m²) pour les conventions de loyer social, très social et intermédiaire.**

L'éligibilité à cette prime concerne les propriétaires bailleurs ayant obtenu une subvention pour travaux lourds ou travaux d'amélioration, et ayant souscrit une convention avec l'Anah fixant le loyer au niveau intermédiaire, social ou très social.