



Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU)

Règlement des aides communales de Montrevault-sur-Evre

Aide à la rénovation des façades d'immeubles

-

Aide à la création ou la rénovation des devantures commerciales

-

Aide à la transformation de locaux commerciaux en logements ou parties de logements

-

Aides aux travaux lourds en complément de celle octroyée par l'ANAH

Version en vigueur depuis le 1 ^{er} janvier 2024

Table des matières

Préambule.....	3
Conditions générales.....	4
1. Périmètres de l'OPAH-RU.....	4
2. les aides octroyées par la commune de Montrevault-sur-Evre.....	5
Conditions d'attributions des aides.....	6
1. Abondement des aides de l'ANAH pour les travaux lourds.....	6
2. Aides spécifiques communales.....	6
A. Aide communale à la rénovation des façades d'immeubles (sauf devantures commerciales)	6
B. Aide à la création et rénovation des devantures commerciales.....	8
C. Aide à la transformation d'usage d'un local initialement commercial pour la création d'un logement ou partie de logement.....	11
Conditions de délivrance des aides.....	13
1. Versement de l'aide.....	13
2. Communication.....	13

Préambule

Dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) portée à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Mauges Communauté, la commune de Montrevault-sur-Evre déploie des aides spécifiques par le biais de la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain à destination des propriétaires privés (propriétaires occupants ou bailleurs), afin de répondre à des problématiques particulières sur les secteurs du centre ancien de Montrevault et de l'avenue du Petit Montrevault à Saint-Pierre-Montlimart.

Deux types d'aides communales sont délivrées dans le cadre de l'OPAH-RU :

- les aides qui viennent abonder les aides de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et s'appuient donc sur la réglementation portée par cette institution.
- les aides locales communales qui s'appuient sur ce présent règlement approuvé par la commune de Montrevault-sur-Evre.

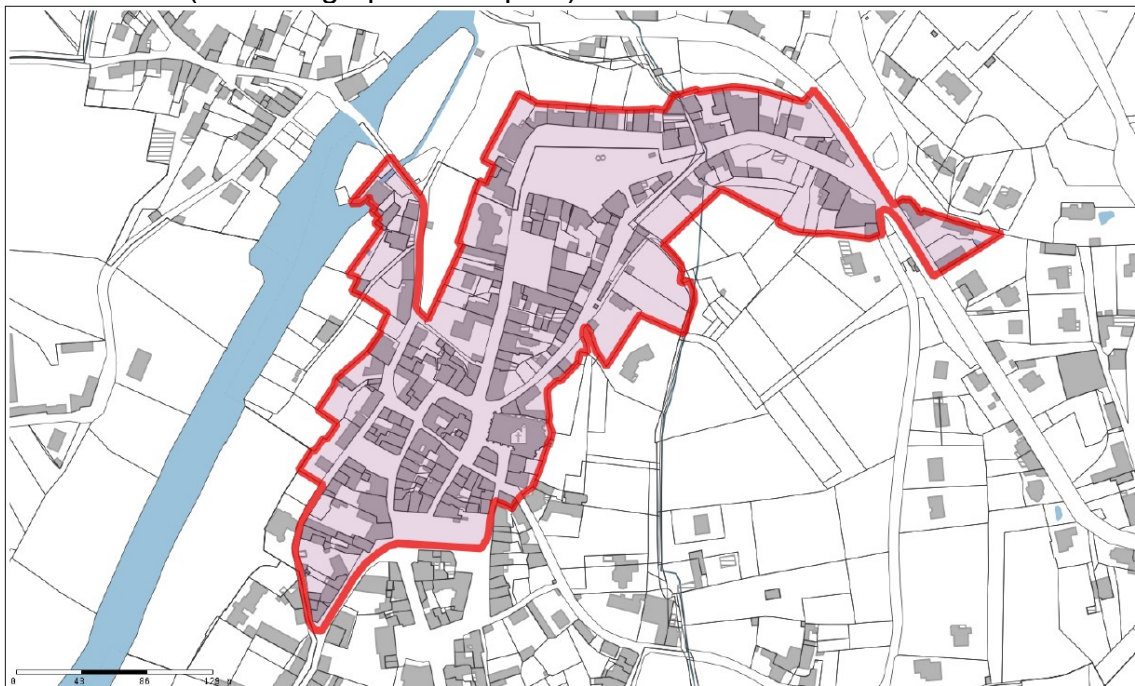
Pour l'obtention de ces aides, la prise de contact avec la maison de l'habitat de Mauges Communauté est un préalable obligatoire.

A noter : pendant la durée de mise en œuvre de l'OPAH-RU, ce présent règlement pourra être modifié. Toute aide obtenue sur une version antérieure de ce règlement ne pourra néanmoins pas être remise en cause.

Conditions générales

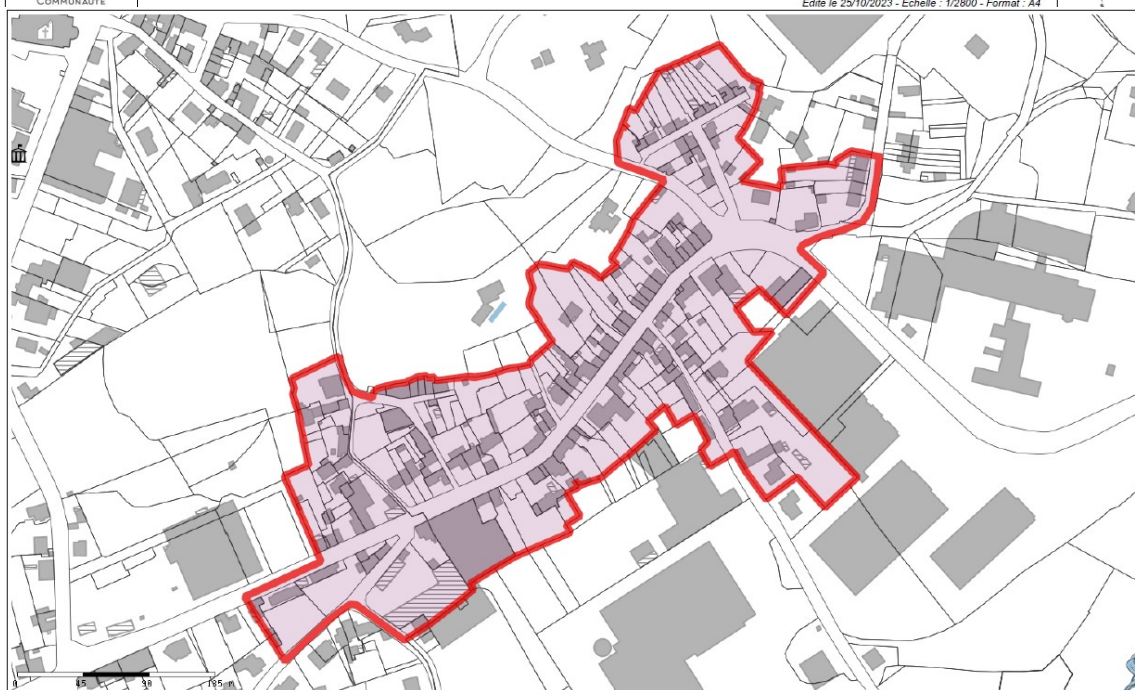
1. Périmètres de l'OPAH-RU

Les aides délivrées dans le cadre de la convention d'OPAH-RU s'appliquent aux périmètres du centre ancien de Montrevault et de l'avenue du Petit Montrevault à Saint-Pierre-Montlimart (cf : cartographies ci-après).



Périmètre OPAH-RU de Montrevault

Edité le 25/10/2023 - Echelle : 1/2800 - Format : A4



Périmètre OPAH-RU de Saint-Pierre-Montlimart

Edité le 25/10/2023 - Echelle : 1/2900 - Format : A4



Sources : base DGFIP 02/2018 - Communes - Cadastre 2022

Ces deux secteurs ont été identifiés parce qu'ils concentrent un nombre important de bâtis dégradés et que de nombreuses autres problématiques urbaines peuvent y être observées (espaces publics en mauvais état et peu sécurisants, vacance importante, situations de mal logements, locaux commerciaux abandonnés, etc.)

2. les aides octroyées par la commune de Montrevault-sur-Evre

La commune de Montrevault-sur-Evre prévoit, à l'intérieur des périmètres décrits ci-avant, d'octroyer dans le cadre de l'OPAH-RU des aides à tout propriétaire occupant ou propriétaire bailleur, ou assimilé (détail des bénéficiaires dans les parties ci-après) qui souhaiterait réaliser quatre grandes typologies de travaux :

- l'aide à la rénovation des façades d'immeubles ;
- l'aide à la création ou la rénovation des devantures commerciales ;
- l'aide à la transformation de locaux commerciaux en logements ou parties de logements ;
- l'aides aux travaux lourds en complément de celle octroyée par l'ANAH.

Il est important de noter que ces aides spécifiques délivrées dans le cadre de l'OPAH-RU sont cumulables (ex : aides pour la rénovation énergétique d'un logement et aides rénovation de façades).

S'il s'avère que le montant des travaux sur lequel avait été statué le montant de l'aide attribuée est supérieur au montant réel des travaux réellement réalisés, l'aide finalement délivrée sera recalculée au prorata du montant des travaux HT affiché sur la facture fournie.

Par l'obtention de cette aide :

- le propriétaire du bien s'engage à le conserver au minimum 2 ans suite au versement de l'aide, sans quoi il se verra dans l'obligation de la rembourser ;
- une visite en présence d'un agent communal doit être organisée pour s'assurer de la décence de l'immeuble.

Attention, afin de s'assurer du passage en commission de la demande, puis son vote en conseil municipal, les travaux ne doivent en aucun cas être démarrés.

Conditions d'attributions des aides

1. Abondement des aides de l'ANAH pour les travaux lourds

Détail de l'aide

Lorsqu'un propriétaire occupant ou bailleur, d'un bien situé à l'intérieur des deux périmètres d'OPAH-RU de Montrevault-sur-Evre, obtient l'aide aux travaux lourds de l'ANAH, il peut prétendre à l'obtention d'une aide complémentaire par la commune à hauteur de 5000€.

Pour le détail des travaux concernés par cette aide, il est nécessaire de se référer à la réglementation ANAH.

Conditions d'attributions

L'attribution de cette aide communale est donc soumise à la validation de la demande d'aide par l'ANAH. Il sera donc nécessaire de transmettre à la commissions d'attribution communale les éléments qui attestent de l'obtention de cette aide ANAH ainsi que tout document permettant une bonne compréhension des travaux envisagés.

Bien évidemment, les travaux envisagés doivent contribuer à une amélioration des conditions de vie de l'immeuble, en portant une attention particulière à la qualité architecturale des travaux menés, notamment à l'intérieur du périmètre du monument historique du pont de Bohardy. La commune de Montrevault-sur-Evre se réserve le droit de ne pas délivrer cette aide si cette condition n'est pas respectée.

Attention cette aide est accordée dans la limite budgétaire annuelle de la commune. Elle se présente donc comme une possibilité et non un droit. La personne qui vous accompagnera dans cette démarche sera en mesure de vous informer si le budget communal de l'année en cours vous permet d'y prétendre ou s'il est nécessaire d'attendre le budget de l'année n+1.

2. Aides spécifiques communales

A. Aide communale à la rénovation des façades d'immeubles (sauf devantures commerciales)

Détail de l'aide

Une aide peut être délivrée, à tout propriétaire (ou autre type d'occupant détaillé dans la rubrique ci-après) d'un bien situé à l'intérieur des deux périmètres d'OPAH-RU, et qui souhaite s'engager dans la rénovation de la (ou les) façade de son immeuble (sauf devantures commerciales), visibles depuis l'espace public. Dans ce cadre, il peut prétendre, sans conditions de ressources, à l'obtention d'une aide communale correspondant à 30 % du montant hors taxes des travaux, plafonné à 5000€.

Détail des bénéficiaires éligibles

> Propriétaires qui occupent leur logement à titre de résidence principale ou secondaire,

propriétaire unique, en indivision, usufruitier

> Propriétaires qui louent leur logement ou qui s'engagent à le louer à la fin des travaux si ce dernier est vacant, propriétaire unique, en indivision, usufruitier, en SCI, SARL, société individuelle (sauf bailleurs sociaux)

> Propriétaires d'un immeuble affecté à l'exercice d'une profession libérale propriétaire unique, en indivision, usufruitier, en SCI, SARL, société individuelle

> Copropriétaires occupants ou bailleurs. Dans ce cas, les subventions seront calculées sur la base de la quote-part de chacun des copropriétaires concernés. En l'absence de syndic ou de mandataire de fond désigné, la subvention sera versée à chaque copropriétaire, en pourcentage de sa participation au coût des travaux.

> Associations

> Locataires qui souhaitent prendre en charge financièrement eux même les travaux sur l'immeuble qu'ils occupent

> futurs propriétaires sous compromis de vente qui répondent à l'une des exigences précitées ci-avant. En cas d'annulation de la vente, l'aide est automatiquement annulée. Le cas échéant, le bénéficiaire de l'aide s'engage à en informer la commune afin de ne pas immobiliser l'aide pour d'éventuels autres demandeurs.

Travaux éligibles

Les travaux éligibles à cette aide doivent contribuer à préserver ou mettre en valeur les éléments de façades traditionnels, et plus globalement contribuer à un embellissement du paysage urbain. Ils doivent respecter la composition générale de la façade en s'incluant dans les rythmes horizontaux et verticaux des ouvertures, ainsi que dans leurs proportions. Ils doivent également ne pas nuire aux éléments de modénatures tels que les corniches, encadrements d'ouvertures ou chaînages d'angles, et doivent préférentiellement contribuer à les révéler. Enfin, ils doivent être prioritairement réalisés à l'aide de matériaux traditionnels quand la structure de l'immeuble le nécessite.

Dans le détail, est subventionné :

- la location et l'installation de l'échafaudage
- la réfection des enduits d'un ou plusieurs pans entier de façade. Dans le cas d'un bâtiment ancien, les travaux réalisés devront respecter les techniques et matériaux traditionnels
- les travaux de restauration et de réparation des ouvrages en pierre de tailles tels que les corniches, soubassements, chaînages d'angles, etc. Les tuffeaux et briques dégradés devront être remplacés à l'identique.
- les travaux de remplacement, restauration et de réparation des menuiseries (portes, volets, fenêtres, etc.) de teinte et de matériaux conformes à l'environnement urbain, seulement s'ils sont réalisés dans un projet global de rénovation de la façade.
- les travaux de restauration et de réparation des ferronneries de caractère ainsi que des zingeries : gardes corps, gouttières, chénaux, autres descentes en zinc, fonte, acier, cuivre, etc. seulement s'ils sont réalisés dans un projet global de rénovation de la façade.
- les isolations de façades par l'extérieur pourront être subventionnées seulement si elles n'engendrent pas la dégradation d'éléments architecturaux traditionnels et si l'aspect architectural projeté est semblable à celui d'une construction traditionnelle

Seuls les travaux réalisés par des entreprises inscrites au registre des professionnels seront subventionnés.

Travaux non éligibles

Les travaux ne seront pas éligibles à une subvention, même s'ils sont listés ci-avant, dans les cas où ils sont projetés :

- sur un immeuble non décent, ne répondant pas à la réglementation sanitaire départementale ou étant frappé d'un arrêté d'insalubrité ou de péril. Le versement de l'aide pourra néanmoins être conditionné à la levée de ces procédures dans le cadre d'un projet de réhabilitation globale.
- sur un immeuble comportant des matériaux ou accessoires n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation du droit des sols, sauf si le propriétaire s'engage à une mise en conformité, et que l'élément est régularisable par rapport à la réglementation en vigueur. L'aide sera suspendue à l'autorisation de l'autorité compétente en matière d'urbanisme suite au dépôt d'une demande d'urbanisme.
- sur un immeuble comportant des désordres structurels impactant le projet de rénovation de façade, sauf si le projet prévoit la réhabilitation globale de la structure de la façade.

Conditions d'attributions

Pour être subventionnés, les travaux devront :

- Faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme approuvée (déclaration préalable ou permis de construire) ;
- Respecter les règles générales afférentes à la réalisation de travaux autorisés (demande d'autorisation d'occupation du domaine public) ;
- Respecter les préconisations de la commune de Montrevault-sur-Evre ou de l'Architecte des Bâtiments de France le cas échéant

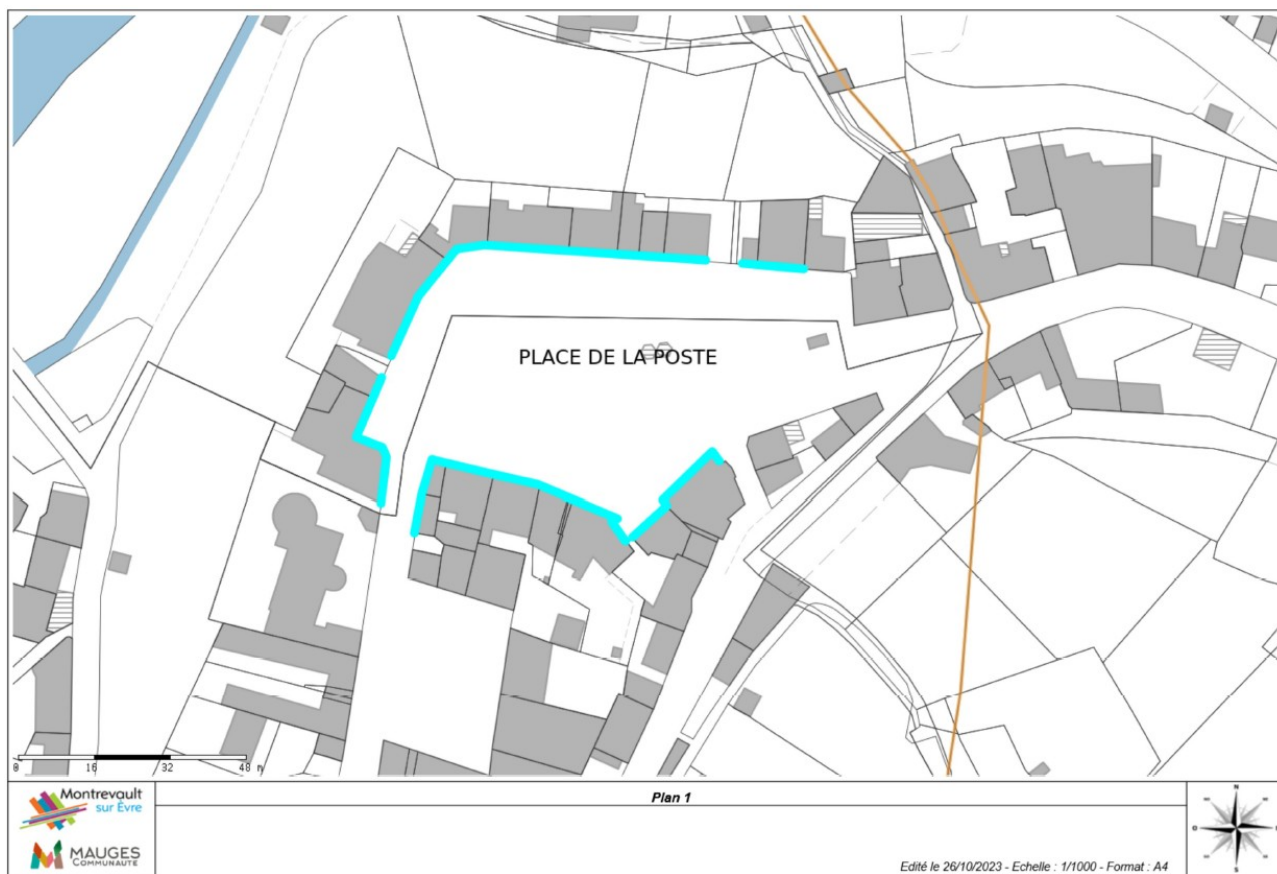
Attention cette aide est accordée dans la limite budgétaire annuelle de la commune. Elle se présente donc comme une possibilité et non un droit. La personne qui vous accompagnera dans cette démarche sera en mesure de vous informer si le budget communal de l'année en cours vous permet d'y prétendre ou s'il est nécessaire d'attendre le budget de l'année n+1.

B. Aide à la création et rénovation des devantures commerciales

Détail de l'aide

Une aide peut être délivrée, à tout propriétaire (ou autre type d'occupant détaillé dans la rubrique ci-après) d'un bien situé à l'intérieur du périmètre d'OPAH-RU de Montrevault, et plus précisément sur les linéaires indiqués ci-après, qui souhaite s'engager dans la création ou la rénovation d'une devanture commerciale. Il peut alors prétendre, sans conditions de ressources, à l'obtention d'une aide communale correspondant à 40 % du montant hors taxes des travaux, plafonné à 4000€.

Secteurs concernés par l'aide :



Détail des bénéficiaires éligibles

- > Propriétaires qui occupent le local commercial, propriétaire unique, en indivision, usufruitier
- > Propriétaires qui louent un local commercial ou qui s'engagent à le louer à la fin des travaux si ce dernier est vacant, propriétaire unique, en indivision, usufruitier, en SCI, SARL, société individuelle (sauf bailleurs sociaux)
- > Associations
- > Locataires qui souhaitent prendre en charge financièrement eux même les travaux sur les façades des locaux commerciaux qu'ils occupent
- > futurs propriétaires sous compromis de vente qui répondent à l'une des exigences précitées ci-avant. En cas d'annulation de la vente, l'aide est automatiquement annulée. Le cas échéant, le bénéficiaire de l'aide s'engage à en informer la commune afin de ne pas immobiliser l'aide pour d'éventuels autres demandeurs.

Travaux éligibles

Les travaux doivent concerner exclusivement les devantures commerciales donnant sur l'espace public. Le reste de l'immeuble qui n'est pas concerné par la présence de cette cellule commerciale est, quant à lui, éligible à l'aide aux rénovations de façades le cas échéant.

Les travaux ainsi envisagés doivent contribuer à un embellissement de la façade dans sa globalité et plus généralement à l'embellissement des places de la Poste et des Halles du bourg ancien de Montrevault.

Seuls les travaux réalisés par des entreprises inscrites au registre des professionnels seront subventionnés.

Conditions d'attributions

Pour être subventionnés, les travaux devront :

- Faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme approuvée (déclaration préalable ou permis de construire) ;
- Respecter les règles générales afférentes à la réalisation de travaux autorisés (demande d'autorisation d'occupation du domaine public) ;
- Respecter les préconisations de la commune de Montrevault-sur-Evre ou de l'Architecte des Bâtiment de France le cas échéant ;
- dans le cas d'un établissement recevant du public, recevoir l'autorisation d'ouverture au public délivrée par le Maire.

Attention cette aide est accordée dans la limite budgétaire annuelle de la commune. Elle se présente donc comme une possibilité et non un droit. La personne qui vous accompagnera dans cette démarche sera en mesure de vous informer si le budget communal de l'année en cours vous permet d'y prétendre ou s'il est nécessaire d'attendre le budget de l'année n+1.

C. Aide à la transformation d'usage d'un local initialement commercial pour la création d'un logement ou partie de logement

Détail de l'aide

Une aide peut être délivrée, à tout propriétaire (ou autre type d'occupant détaillé dans la rubrique ci-après) d'un bien situé à l'intérieur des deux périmètres d'OPAH-RU (sauf linéaires indiqués dans la partie B relative à la création ou rénovation de devantures commerciales), souhaitant s'engager dans la transformation d'usage d'un ancien local commercial pour y créer ou agrandir un logement. Il peut alors prétendre, sans conditions de ressources, à l'obtention d'une aide communale de 3000€ maximum, ou du montant total hors taxe des travaux si leur montant est inférieur.

Détail des bénéficiaires éligibles

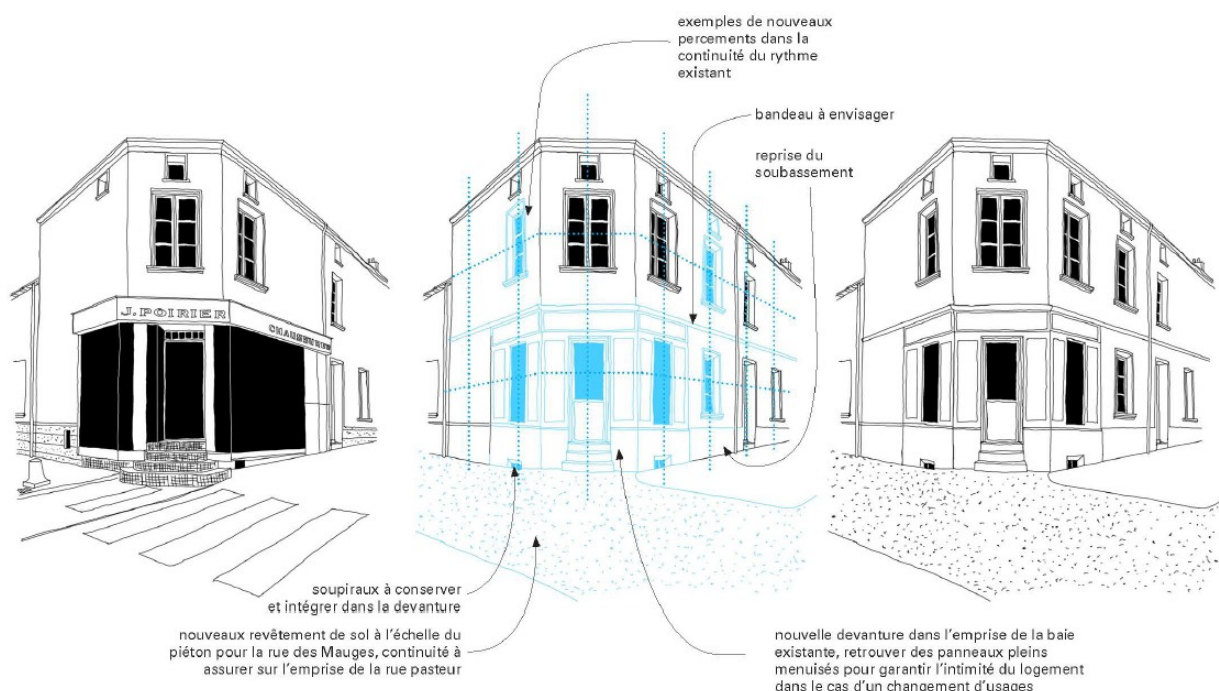
- > Propriétaires qui occupent leur logement à titre de résidence principale ou secondaire, propriétaire unique, en indivision, usufruitier
- > Propriétaires qui louent leur logement ou qui s'engagent à le louer à la fin des travaux si ce dernier est vacant, propriétaire unique, en indivision, usufruitier, en SCI, SARL, société individuelle (sauf bailleurs sociaux)
- > Propriétaires d'un immeuble affecté à l'exercice d'une profession libérale propriétaire unique, en indivision, usufruitier, en SCI, SARL, société individuelle
- > Copropriétaires occupants ou bailleurs. Dans ce cas, les subventions seront calculées sur la base de la quote-part de chacun des copropriétaires concernés. En l'absence de syndic ou de mandataire de fond désigné, la subvention sera versée à chaque copropriétaire, en pourcentage de sa participation au coût des travaux.
- > Associations
- > Locataires qui souhaitent prendre en charge financièrement eux même les travaux sur l'immeuble qu'ils occupent
- > futurs propriétaires sous compromis de vente qui répondent à l'une des exigences précitées ci-avant. En cas d'annulation de la vente, l'aide est automatiquement annulée. Le cas échéant, le bénéficiaire de l'aide s'engage à en informer la commune afin de ne pas immobiliser l'aide pour d'éventuels autres demandeurs.

Travaux éligibles à cette aide

Cette aide est mise en place pour accompagner qualitativement les transformations d'usages d'un ancien local à vocation économique en vue de la création d'une pièce de vie supplémentaire destinée à de l'habitat, ou d'un logement entier. La création de cette pièce supplémentaire doit nécessairement participer à l'amélioration du bien être dans le logement existant. Dans le cas de la création d'un logement, le projet envisagé doit être de bonne qualité afin que les futurs occupants puissent y vivre dignement.

Cette aide est notamment délivrée en vue de l'accompagnement de propriétaires souhaitant la disparition d'une devanture commerciale. Le cas échéant, pour ne pas engendrer la destruction définitive de l'identité architecturale de ce bâtiment, le projet

devra respecter l'intégrité de la devanture existante par la mise en place de panneaux adaptés à l'habitabilité du logement (cf : exemple ci-après).



Seuls les travaux réalisés par des entreprises inscrites au registre des professionnels seront subventionnés.

Conditions d'attributions

Pour être subventionnés, les travaux devront :

- Faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme approuvée (déclaration préalable ou permis de construire) ;
- Respecter les règles générales afférentes à la réalisation de travaux autorisés (demande d'autorisation d'occupation du domaine public) ;
- Respecter les préconisations de la commune de Montrevault-sur-Evre ou de l'Architecte des Bâtiment de France le cas échéant ;

Attention cette aide est accordée dans la limite budgétaire annuelle de la commune. Elle se présente donc comme une possibilité et non un droit. La personne qui vous accompagnera dans cette démarche sera en mesure de vous informer si le budget communal de l'année en cours vous permet d'y prétendre ou s'il est nécessaire d'attendre le budget de l'année n+1.

Conditions de délivrance des aides

1. Versement de l'aide

- le versement de l'aide s'effectuera à l'obtention de la DAACT et suite à l'analyse des factures par l'agent communal en charge du dossier ;
- le bénéficiaire de l'aide devra apporter en main propre son RIB sur lequel sera versée l'aide ;
- les montants des aides seront arrondis à l'euro supérieur ;
- le bénéficiaire de l'aide dispose de 2 ans maximum, suite à l'accord donné par la commune, pour obtenir la DAACT. Passé ce délai, l'attribution de l'aide sera automatiquement annulée ;
- la commune de Montrevault-sur-Evre versera l'aide en une fois. Aucune avance, ni aucun échelonnement ne sont possibles ;
- pour les immeubles faisant l'objet d'une procédure administrative (péril, insalubrité, etc.) le versement de la subvention sera conditionné à la levée de la procédure.

2. Communication

le bénéficiaire de l'aide s'engage à :

- afficher un panneau fourni, de façon à ce qu'il soit visible depuis la voie publique, pendant la durée des travaux et pendant un délai minimum de 2 mois ;
- autoriser l'utilisation des photos avant/après pour la promotion du dispositif.