

OPERATION COMMUNALE
D'AMELIORATION DE L'HABITAT (OCAH)
DU CENTRE ANCIEN
2019-2022

REGLEMENT
Délibération du 17 décembre 2018



Table des matières

INTRODUCTION	3
ARTICLE 1 : DENOMINATION DE L'OPERATION, PERIMETRES, IMMEUBLES CONCERNES	3
Article 1.1. : Dénomination de l'opération.....	3
Article 1.2. : Périmètre.....	4
Article 1.3. : Immeubles concernés	4
ARTICLE 2 : BENEFICIAIRES DE LA SUBVENTION	4
ARTICLE 3 : TYPE DE TRAVAUX SUBVENTIONNABLES	4
ARTICLE 4 : AUTORISATIONS D'URBANISME	4
ARTICLE 5 : PROCESSUS D'ATTRIBUTION DES SUBVENTIONS COMMUNALES	5
Article 5.1. : Montant des crédits disponibles.....	5
Article 5.2. : Fonctionnement du Fonds	5
Article 5.3. : Composition du dossier de demande de subvention	6
Article 5.4. : Versement de la subvention	6
Article 5.5. : Caducité de la subvention	7
ARTICLE 6 : CALCUL DE LA SUBVENTION	7
Article 6.1. : Conditions d'attribution pour les propriétaires bailleurs.....	7
Article 6.2. : Barème d'attribution de la subvention	7
Article 6.3. : Cumul des subventions	9
ARTICLE 7 : DUREE DE L'OPERATION COMMUNALE D'AMELIORATION DE L'HABITAT	9
ARTICLE 8 : LITIGES	9

INTRODUCTION :

Afin d'accompagner les actions de rénovation urbaine mises en œuvre par la municipalité, les propriétaires du centre ancien de Gonesse ont bénéficié d'une assistance technique, juridique et financière pour réaliser leurs travaux, et ce depuis plus de 20 ans :

- 1975 : Etude de restauration immobilière du centre ancien
- 1978 à 1980 : OPAH n°1
- 1981 à 1983 : OPAH n°2
- 1995 : OCAH n°1
- 1998 à 2001 : OPAH n°3
- 2003 à 2006 : OPAH n°4 comportant un volet copropriétés en difficulté
- 2010 à 2014 : OCAH n°2
- 2015 à 2018 : OCAH n°3
- 2017 à 2022 : OPAH-Copropriété dégradée sur 10 adresses du centre ancien

Dans le cadre de la campagne de ravalement, plusieurs rendez-vous ont été organisés avec les propriétaires.

Les obstacles aux travaux sont de deux ordres :

- Difficultés techniques liées à la constitution des dossiers de déclaration préalable, choix des entreprises et types de travaux, relations entre copropriétaires,
- Difficultés financières.

Dans ce contexte général, afin de soutenir les différents propriétaires du centre ancien, il est apparu opportun de mettre en place une Opération Communale d'Amélioration de l'Habitat (OCAH).

Le présent document constitue le règlement de l'OCAH.

ARTICLE 1 : DENOMINATION DE L'OPERATION, PERIMETRES, IMMEUBLES CONCERNES

1.1 - DENOMINATION DE L'OPERATION :

La présente opération est dénommée :

**« Opération Communale d'Amélioration de l'Habitat
du Centre Ancien de Gonesse 2019 - 2022 »**

1.2 - PERIMETRES :

L'OCAH porte sur le périmètre annexé en pièce n°1 du présent règlement.

1.3 - IMMEUBLES CONCERNES :

Seuls les immeubles construits avant 1950 et non intégrés à l'OPAH-CD (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Copropriétés dégradées) puisqu'aidés par ailleurs, seront concernés.

Les parties d'immeubles concernées sont les suivantes :

- Façades sur rues,
- Pignons visibles depuis l'espace public,
- Clôtures, murs de clôtures et grilles présentant un intérêt architectural,
- Toitures.

ARTICLE 2 : BENEFICIAIRES DE LA SUBVENTION

Les bénéficiaires du dispositif sont les propriétaires occupants ou les bailleurs privés de la propriété faisant l'objet de travaux pouvant prétendre à des subventions.

Il est à noter que les bailleurs sociaux sont exclus du dispositif.

ARTICLE 3 : TYPE DE TRAVAUX SUBVENTIONNABLES

Le projet de ravalement et/ou de réfection de toiture devra obligatoirement :

- Respecter les caractéristiques techniques du bâti,
- Répondre à des critères esthétiques précis, définis dans le cahier de conseils et de recommandations, annexé en pièce n° 2 du présent règlement, qui reprend également les prescriptions et recommandations du Site Patrimonial Remarquable (SPR), depuis juillet 2016, et qui vient remplacer la ZPPAUP.

ARTICLE 4 : AUTORISATIONS D'URBANISME

En vertu de l'article R 432-17 du Code de l'Urbanisme, les travaux de ravalement doivent faire l'objet d'une déclaration préalable à déposer en mairie.

L'imprimé peut être téléchargé sur le site servicepublic.fr ou retiré au secteur Urbanisme de la Direction de l'Aménagement Urbain.

Le dossier sera composé des pièces suivantes :

- Plan de situation,
- Plan de masse à l'échelle,
- Photos des façades et toitures existantes avant travaux,
- Plan des façades et toitures après travaux à l'échelle avec descriptif détaillé des couleurs et des matériaux,
- Notice descriptive des travaux ou devis détaillé.

Il est conseillé de prendre contact avec le service « Autorisation du Droit des Sols » du secteur Urbanisme de la Direction de l'Aménagement Urbain avant le dépôt du dossier afin de vérifier la qualité des pièces à joindre et la conformité du projet avec le Cahier de Conseils et de Recommandations.

Ainsi, le demandeur pourra bénéficier de conseils techniques, esthétiques et juridiques.

ARTICLE 5 : PROCESSUS D'ATTRIBUTION DES SUBVENTIONS COMMUNALES

5.1 - MONTANT DES CREDITS DISPONIBLES :

La commune s'engage à mobiliser des crédits à hauteur de 200 000 € pour les quatre années de l'OCAH soit 50 000 € par an.

5.2 - FONCTIONNEMENT DU DISPOSITIF :

La commission OCAH, présidée par Monsieur le Maire et désignée en Conseil municipal, étudiera les dossiers de demande de subvention qui seront présentés par la Direction de l'Aménagement Urbain - Secteur Urbanisme, après instruction.

A l'issue de la commission, le demandeur recevra une réponse officielle signée de Monsieur le Maire ou de son représentant, au maximum dans les 3 mois suivant le dépôt du dossier de demande de subvention.

5.3 – COMPOSITION DU DOSSIER DE DEMANDE DE SUBVENTION :

Un dossier de demande de subvention sera déposé auprès de la Direction de l'Aménagement Urbain – Secteur Urbanisme ou adressé à :

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
Direction de l'Aménagement Urbain
Secteur Urbanisme
OCAH 2019-2022
BP 10060
95503 GONESSE CEDEX

Il sera composé des pièces suivantes :

- Une demande expresse du propriétaire ou du syndic bénévole (ou professionnel) de la copropriété.
- Un compte-rendu de l'Assemblée Générale de la copropriété stipulant la volonté des copropriétaires de réaliser les travaux,
- Une description précise du projet envisagé,
- Un devis détaillé d'une entreprise spécialisée dans le type de travaux choisis,
- La domiciliation bancaire du demandeur ou du syndic (RIB),
- Copie de l'arrêté de déclaration préalable accordant les travaux,

- En plus, pour les propriétaires bailleurs :
 - Une copie du bail de location faisant apparaître le montant actuel des charges et du loyer (*) ;
 - Une copie du permis de louer pour les baux conclus après le 1er février 2018 ;
 - Une copie de la taxe sur les logements vacants ;
 - Une attestation sur l'honneur indiquant les raisons pour lesquelles le logement n'est pas loué.

(*) La commission OCAH se réserve le droit de ne pas accorder d'aide aux bailleurs privés, si le montant du ou des loyers est jugé excessif par rapport au marché local, ou si le logement est vacant.

5.4 – VERSEMENT DE LA SUBVENTION :

- 50 % : sur attestation de l'entreprise ayant réalisé la moitié des travaux,
- 50 % (solde) : au dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) après constat par les services municipaux de la réelle conformité des travaux.

5.5 – CADUCITE DE LA SUBVENTION :

La subvention deviendra caduque si les travaux ne sont pas engagés dans les deux années qui suivent l'arrêté municipal accordant les travaux de ravalement ou l'attestation de déclaration préalable tacite.

En cas de non-conformité totale ou partielle ou de non-respect des règles, la commission OCAH se réserve le droit de ne pas attribuer tout ou partie de la subvention.

Concernant les propriétaires bailleurs dont le logement n'est pas occupé, la subvention ne sera accordée qu'à la condition de la mise en location du bien dès la fin des travaux.

ARTICLE 6 : CALCUL DE LA SUBVENTION

6.1 – CONDITIONS D'ATTRIBUTION POUR LES PROPRIETAIRES BAILLEURS:

Taux appliqué sur la base des revenus du ou des propriétaires.

Conditions de revenus :

- 1 personne : 22 000 € par an
- 1 couple : 33 000 € par an.

6.2 – BAREME D'ATTRIBUTION DE LA SUBVENTION :

- **Ravalement enduits à la chaux ou à base d'un crépi, avec traitement de la façade :**

	Taux de subvention
Propriétaire occupant :	50 %
Propriétaire bailleur se situant sous les plafonds de ressource :	50%
Propriétaire bailleur se situant au-dessus des plafonds de ressource :	25%

- **Ravalement peinture et enduits fins :**

	Taux de subvention
Propriétaire occupant :	30 %
Propriétaire bailleur :	15 %

Les travaux limités au nettoyage de façade ne sont pas subventionnés.

- **Travaux portant sur les portes et les fenêtres du bien et bénéficiant de l'aide à l'insonorisation (ADP) :**

La ville s'engage à prendre en charge, en totalité ou partiellement, le dépassement du plafond admis par ADP, induit par la pose de porte(s) en bois et huisseries bois des portes et fenêtres à la place de la pose de matériaux en PVC.

Chaque demande sera soumise à l'avis de la commission OCAH afin qu'elle fixe le montant de la prise en charge.

- **Clôture :**

	Taux de subvention
Propriétaire occupant :	40 %
Propriétaire bailleur :	20 %

- **Toitures :**

	Taux de subvention
Propriétaire occupant :	40 %
Propriétaire bailleur :	20 %

Les installations (fourniture, montage, démontage d'échafaudage,...) et nettoyage de chantier ne sont pas subventionnés.

Aucune demande de subvention ne sera prise en compte si les travaux ont commencé, sauf dérogation exceptionnelle.

Le montant de la subvention sera calculé sur le montant hors taxes des travaux à effectuer.

Le demandeur sera exonéré de la taxe d'occupation temporaire du domaine public, pour la pose de l'échafaudage, pendant un délai de 4 mois à compter du dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) en mairie.

6.3 – CUMUL DE SUBVENTIONS :

La subvention communale pourra être cumulée avec toute autre subvention portant sur les travaux envisagés ou tous autres travaux à réaliser sur le bâtiment.

ARTICLE 7 : DUREE DE L'OPERATION COMMUNALE D'AMELIORATION DE L'HABITAT (OCAH)

La présente OCAH est mise en place pour une durée de 4 années, à compter du 1^{er} janvier 2019 jusqu'au 31 décembre 2022.

ARTICLE 8 : LITIGES

La commission OCAH est souveraine dans ses décisions.
Tout litige pouvant survenir dans le cadre de la présente OCAH est du ressort de cette commission.

Fait à Gonesse, le **31 DEC. 2018**

Le Maire,

Jean-Pierre BLAZY



Accusé de réception d'un acte en préfecture

Renouvellement de l'Opération Communale d'Amélioration de l'Habitat

Objet de l'acte : (OCAH) de janvier 2019 à décembre 2022 - Règlement à rattacher à rattacher à la délibération 261 du 17 décembre 2018

.....

Date de décision: 31/12/2018

Date de réception de l'accusé 01/10/2019

de réception :

.....

Numéro de l'acte : 2018RGTDDEL261

Identifiant unique de l'acte : 095-219502770-20181231-2018RGTDDEL261-AU

.....

Nature de l'acte : Autres

Matières de l'acte : 8 .5

Domaines de competences par themes

Politique de la ville-habitat-logement

Date de la version de la 29/08/2019

classification :

.....

Nom du fichier : Règlement OCAH délibération 261.pdf (99_AU-095-219502770-20181231-2018RGTDDEL261-AU-1-1_1.pdf)

