

RÈGLEMENT D'ATTRIBUTION DES AIDES AUX PROPRIÉTAIRES PRIVÉS

OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT

Renouvellement Urbain avec Volet Copropriétés Dégradées

2022-2027

Approuvé par délibération n°2022-188 du Conseil communautaire du 09/12/2022

Modifié par délibération n°2023-119 du Conseil communautaire du 11/10/2023

Modifié par délibération n°2024-084 du Conseil communautaire du 26/06/2024

Modifié par délibération n°2025-xxx du Conseil Communautaire du



Sommaire

Préambule.....	3
1 Article 1 : Objet du règlement.....	4
2 Article 2 : Périmètre d'intervention	4
3 Article 3 : Conditions générales d'attribution des aides aux propriétaires.....	4
4 Article 4 : Bonification de l'aide de l'ANAH pour les travaux d'amélioration de l'habitat privé	5
4.1 Travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	5
4.1.1 Descriptif du dispositif :.....	5
4.1.2 Bénéficiaires.....	5
4.1.3 Opérations éligibles.....	5
4.1.4 Taux de subvention et dépense subventionnable	5
4.2 Travaux de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	5
4.2.1 Descriptif du dispositif	5
4.2.2 Bénéficiaires	5
4.2.3 Opérations éligibles.....	5
4.2.4 Taux de subvention et dépense subventionnable	5
4.3 Travaux de rénovation énergétique et de lutte contre la précarité énergétique	5
4.3.1 Descriptif du dispositif	5
4.3.2 Bénéficiaires	6
4.3.3 Opérations éligibles.....	6
4.3.4 Taux de subvention et dépense subventionnable	6
4.4 Travaux sur les parties communes dans le cadre des copropriétés dégradées	6
4.4.1 Descriptif du dispositif	6
4.4.2 Bénéficiaires	6
4.4.3 Opérations éligibles.....	6
4.4.4 Taux de subvention et dépense subventionnable	6
5 Article 5 : Dispositif spécifique d'aides de la CCIRB	6
5.1 Travaux de ravalement de façades.....	6
5.1.1 Descriptif du dispositif	6
5.1.2 Bénéficiaires.....	6
5.1.3 Opérations éligibles.....	6
5.1.4 Conditions spécifiques de mise en œuvre	7
5.1.5 Taux de subvention et dépense subventionnable	7
5.2 Aide spécifique aux propriétaires occupants non éligibles aux aides de l'ANAH	7
5.2.1 Descriptif du dispositif	7
5.2.2 Bénéficiaires.....	8
5.2.3 Opérations éligibles.....	8
5.2.4 Taux de subvention et dépense subventionnable	8
5.3 Préfinancement de la part Collectivité de Corse (CDC)	8
5.3.1 Descriptif du dispositif	8
5.3.2 Bénéficiaires.....	8
5.4 Délégation de gestion administrative ou financière (Mandat).....	8
5.4.1 Descriptif du dispositif	8
5.4.2 Bénéficiaires.....	8
6 Article 6 : Procédure d'instruction des dossiers de demande de subvention et attribution	8
7 Article 7 : Versement de la subvention	9
8 Article 8 : Engagement des propriétaires et litiges	10
Annexe 1 : Tableau synthétique des aides de la CCIRB.....	11
Annexe 2 : Préconisations techniques : règlement « façades ».....	12

Préambule

Par délibération en date du 27 juin 2022, le Conseil communautaire de L'Île-Rousse – Balagne a approuvé la mise en œuvre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU) avec volet copropriétés dégradées pour une durée de 5 années.

Ce dispositif devra traiter les **enjeux spécifiques aux communes rurales et plus isolées**, en accompagnant les ménages dans leur projet de vie (adaptation des logements, rénovation énergétique, rénovation lourde et sortie de dégradation/de vacance, etc.) et en favorisant la réhabilitation aux étapes clés, telles que l'installation dans un nouveau logement ou la (re)mise en location d'un logement. Malgré une concentration des commerces de première nécessité à L'Île-Rousse et dans les zones urbanisées en littoral, on observe une tendance locale qui perdure d'implantation de nouvelles activités dans les villages. Il s'agit, par le biais de l'OPAH RU d'accompagner, ces dynamiques afin de renforcer l'attractivité des villages.

L'OPAH RU avec volet CD devra participer au **projet global de revitalisation territorial**, qui sera défini à travers la mise en œuvre de l'Opération de Revitalisation du Territoire dans le cadre du programme Petite Ville de Demain dont bénéficie L'Île-Rousse, permettant de **redonner une nouvelle attractivité à la ville centre par le biais d'une intervention incitative et, le cas échéant, renforcée voire coercitive, sur le bâti ancien du centre-ville**, en coordination étroite avec d'éventuelles études complémentaires (volet urbain, développement économique, etc.).

Au-delà de l'intervention sur le centre-ville de L'Île-Rousse, il s'agira d'intervenir sur **les franges périphériques de L'Île-Rousse et des communes du secteur urbain**, notamment sur le bâti plus récent, soumis à des **enjeux de rénovation énergétique**. L'offre neuve étant très présente sur le territoire, l'intervention sur le parc existant devra permettre d'éviter un décrochage des logements les plus anciens sur le marché immobilier et de rester attractifs.

L'intervention globale en faveur de l'amélioration de l'habitat doit s'inscrire dans le **respect du patrimoine architectural**, peu importe la nature des travaux envisagés. L'animation du dispositif devra favoriser le recours à la Charte Paysagère du Pays de Balagne et au Cahier de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Balagne en sensibilisant les habitants mais aussi les professionnels aux documents existants et à leur valeur de prescription afin de conserver la valeur patrimoniale du bâti domestique du territoire.

Ainsi, les principaux enjeux de l'OPAH RU avec volet CD seront de :

- Requalifier le parc privé existant en accompagnant les ménages, propriétaires occupants et bailleurs, dans leur projet d'amélioration de l'habitat ;
- Maintenir et accompagner les occupants en situation difficile, déployer des mesures incitatives et d'accompagnement fortes ;
- Résorber la vacance, notamment dans le centre de L'Île-Rousse, par le biais d'actions incitatives auprès des bailleurs pour repositionner sur le marché les logements vacants et créer une offre locative abordable ;
- Agir sur l'attractivité des centres-bourgs en traitant l'habitat dégradé et insalubre par l'engagement de mesures coercitives adaptées ;
- Accompagner, le cas échéant, les copropriétés dégradées ou en difficulté dans leur processus de redressement, en vue d'améliorer la qualité résidentielle et l'attractivité de ces bâtiments, en coordination étroite avec le dispositif de POPAC.

Les champs d'intervention sont les suivants :

- La rénovation thermique de l'habitat et la lutte contre la précarité énergétique ;
- L'adaptation des logements à la perte d'autonomie liée au handicap ou au vieillissement ;
- Le traitement de l'habitat indigne ou très dégradé ;
- Le redressement et le traitement des copropriétés fragiles ou en difficulté ;
- La sortie de vacance, la production de loyers maîtrisés ;
- La mise en valeur des immeubles présentant un intérêt architectural et patrimonial.

1 Article 1 : Objet du règlement

L'objet du présent règlement est de préciser les conditions et modalités de mise en œuvre des aides de la Communauté de communes de L'Île-Rousse – Balagne (CCIRB) auprès des propriétaires dans le cadre de l'OPAH-RU 2022-2027.

2 Article 2 : Périmètre d'intervention

Le périmètre d'intervention est défini dans la convention d'OPAH-RU, il concerne l'ensemble des 22 communes de la CCIRB, à savoir : L'Île-Rousse, Monticello, Santa-Reparata-Di-Balagna, Corbara, Pigna, Belgodère, Occhiatana, Palasca, Costa, Ville Di Paraso, Speloncato, Lama, Pietralba, Urtaca, Novella, Feliceto, Muro, Nessa, Mausoleo, Olmi Cappella, Pioggiola et Vallica.

Concernant le volet copropriétés, la liste d'adresses sera précisée dans le cadre de la mise en œuvre du POPAC – parallèlement à l'OPAH RU – et sera intégrée à l'OPAH-CD par voie d'avenant, sous réserve d'un minimum de 5 copropriétés rejoignant le volet « copropriétés dégradées ».

3 Article 3 : Conditions générales d'attribution des aides aux propriétaires

Les travaux projetés doivent répondre aux orientations de la CCIRB et se conformer à la réglementation en vigueur localement. Ces travaux doivent répondre aux exigences des documents d'urbanisme (POS/PLU/carte communale...), à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France le cas échéant, aux réglementations spécifiques liées notamment aux risques naturels...

Autorisation de travaux :

Certains travaux devront faire l'objet d'autorisations de travaux. Les demandes seront déposées en Mairie. Les travaux ne pourront commencer qu'après délivrance de l'autorisation.

Décence des logements :

La décence des logements à l'issue des travaux est exigée et constatée au vu des critères définis par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, le Code de l'Habitation et de la Construction, le Code de la Santé Publique...

Qualité des programmes et des travaux :

L'OPAH vise à promouvoir un développement social et une mise en valeur architecturale et urbaine des villages. L'octroi des subventions sera donc soumis au respect de la qualité architecturale et urbaine des réalisations. L'intervention d'un maître d'œuvre peut être exigée pour les programmes de travaux importants ou susceptibles de porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment.

Travaux d'amélioration :

Les travaux subventionnables sont les travaux visant à une amélioration des logements tels que définis par l'ANAH.

Dépôt du dossier de demande de subventions :

La demande de subvention est faite avant le début des travaux.

Cumul des aides :

En fonction du dossier présenté, le cumul des aides sera possible jusqu'à 80% du montant TTC des travaux (sauf si dérogation ANAH jusqu'à 100% du montant TTC).

Nouvelle demande :

Lorsque le plafond de travaux subventionnables ou de subvention de la Communauté de Communes portant sur un logement est atteint, le propriétaire ne peut déposer de demande de subvention relative à ce logement qu'à l'issue d'une période de cinq années suivant la date de dépôt de la première demande.

Si ce plafond n'a pas été atteint, une nouvelle demande peut être déposée avant le délai de cinq ans dans la limite du plafond de travaux subventionnables pour l'ensemble des dossiers sur le logement.

4 Article 4 : Bonification de l'aide de l'ANAH pour les travaux d'amélioration de l'habitat privé

4.1 Travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

4.1.1 Descriptif du dispositif :

Il s'agit d'accompagner les ménages dans le maintien à domicile par l'adaptation des logements à l'âge et au handicap.

Les travaux visés par les aides concernent :

- L'accessibilité de l'immeuble : environnement extérieur immédiat,
- L'accessibilité à l'intérieur du logement : adaptation des ouvertures et du sol, installation de monte-escaliers etc.,
- L'adaptation du logement pour permettre l'accomplissement de gestes quotidiens : aménagement de la salle de bains, des sanitaires...

Cette aide intervient en complément des aides de l'ANAH.

4.1.2 Bénéficiaires

Propriétaires occupants et locataires (sous conditions de critères sociaux de ressources ou de handicap définis par l'ANAH).

4.1.3 Opérations éligibles

Tous travaux éligibles aux aides de l'ANAH.

4.1.4 Taux de subvention et dépense subventionnable

10 % de la dépense subventionnable H.T. retenue par l'ANAH au titre de l'adaptabilité sur un plafond de travaux conforme à la réglementation ANAH.

L'aide est plafonnée à 900 €.

4.2 Travaux de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

4.2.1 Descriptif du dispositif

L'accompagnement et le maintien des résidents actuels du périmètre de l'opération est un enjeu important pour le territoire.

Il s'agit d'une aide destinée à réaliser les travaux nécessaires pour sortir les logements ou immeubles de l'indignité. Constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé.

4.2.2 Bénéficiaires

Propriétaires occupants et propriétaires bailleurs (Très modestes ou modestes selon les critères de ressources en vigueur définis par l'ANAH au moment du dépôt).

4.2.3 Opérations éligibles

Tous travaux éligibles aux aides de l'ANAH.

4.2.4 Taux de subvention et dépense subventionnable

10 % de la dépense subventionnable H.T. retenue par l'ANAH au titre de l'habitat indigne ou très dégradé.

L'aide est plafonnée à 3 000 €.

4.3 Travaux de rénovation énergétique et de lutte contre la précarité énergétique

4.3.1 Descriptif du dispositif

Le volet énergétique et l'incitation aux travaux de rénovation énergétique est le principal volet de l'OPAH RU. Avec près de 50% du parc de la CCIRB construit avant 1974 (avant les 1ères réglementations thermiques), le potentiel de rénovation énergétique est important. Il s'agira d'accompagner les ménages vers une réhabilitation de qualité complète leur permettant d'améliorer leur confort de vie à l'intérieur du logement et de réaliser des économies de charges.

4.3.2 Bénéficiaires

Propriétaires occupants et propriétaires bailleurs (Très modestes ou modestes selon les critères de ressources en vigueur définis par l'ANAH au moment du dépôt).

4.3.3 Opérations éligibles

Tous travaux éligibles aux aides de l'ANAH.

4.3.4 Taux de subvention et dépense subventionnable

Subvention à hauteur du reste à charge de la dépense subventionnable TTC retenue par l'ANAH, aide plafonnée à 3 000€. Le reste à charge est calculé en fonction des participations financières respectives de l'ANAH et de la CDC.

4.4 Travaux sur les parties communes dans le cadre des copropriétés dégradées

4.4.1 Descriptif du dispositif

Afin de permettre la requalification des copropriétés en difficulté, la CCIRB abonde le dispositif incitatif de l'Anah pour la réhabilitation de leurs parties communes.

Dans le cadre de la convention OPAH-RU, il est prévu le déclenchement du volet « copropriétés dégradées » à l'issue d'un premier travail préparatoire dans le cadre du POPAC (incluant la réalisation d'un diagnostic multicritères pour chaque copropriété dont le basculement vers l'OPAH RU est envisagé).

4.4.2 Bénéficiaires

Syndicats de copropriétaires (copropriétés identifiées dans le cadre de l'OPAH -RU avec volet Copropriétés dégradées).

4.4.3 Opérations éligibles

Tous travaux éligibles aux aides de l'ANAH.

4.4.4 Taux de subvention et dépense subventionnable

5 % de la dépense subventionnable H.T. retenue par l'ANAH.

5 Article 5 : Dispositif spécifique d'aides de la CCIRB

5.1 Travaux de ravalement de façades

5.1.1 Descriptif du dispositif

Cette action vise à valoriser le patrimoine et l'image des centres anciens et quartiers historiques des communes en incitant les propriétaires à réaliser des réhabilitations complètes et de qualité et à intervenir pour rendre leurs logements décents.

5.1.2 Bénéficiaires

Syndicat de copropriétaires (non éligibles aux aides de l'ANAH) ou propriétaire s'il possède à lui seul l'ensemble de l'immeuble.

5.1.3 Opérations éligibles

Il s'agit d'une aide à la rénovation des façades sur le bâti ancien construit avant 1949, situé dans les centres anciens et quartiers historiques du périmètre. L'aide portera sur les enduits à la chaux, la rénovation des modénatures, le remplacement ou la rénovation des menuiseries anciennes présentant les caractéristiques traditionnelles (portes bois ouvragées, impostes en ferronnerie, volets à jalousies, fenêtres et portes-fenêtres à petits bois, gouttières balanines).

Les projets de ravalement faisant l'objet d'une demande de subvention doivent faire l'objet d'une visite préalable de l'architecte-conseiller. À cette occasion, des préconisations de travaux sont établies et communiquées au propriétaire pour l'établissement de devis par les artisans de son choix.

D'une manière générale, sont éligibles l'ensemble des travaux préconisés par l'Architecte des Bâtiments de France ou l'architecte-conseiller pour la mise en valeur complète et durable de la façade, en particulier :

- L'échafaudage ;
- La préparation de la façade (piquage, lavage, réparation de pierre...) ;
- Les enduits à la chaux naturelle ;
- Le traitement d'un appareillage de pierre de qualité (refichage, lavage des pierres...) ;
- Les badigeons à la chaux et peintures minérales ;
- Le remplacement de menuiseries, recommandé en bois sur certains secteurs, en conformité avec les documents d'urbanisme opposables aux tiers et les protections Abords de Monuments Historiques ;
- La pose de menuiseries et maçonnerie inhérente justifiées par la cohérence de l'ensemble suite à une création d'ouverture ;
- La réparation des appuis de fenêtres et seuil de porte ;
- La réparation des balcons ;
- Le changement ou la pose des éléments de serrurerie ;
- Le changement ou la pose de ferronnerie ;
- La mise en peinture des menuiseries lorsqu'elle est réalisée simultanément à une réfection globale de la façade ;
- La décoration : encadrement de baies, corniches, bandeaux, moulures, sculptures, frises... ;
- Le remplacement de la zinguerie (gouttières pendantes et descentes d'eaux pluviales) ;
- La réfection de la génoise ;
- La dissimulation des climatiseurs ;
- La suppression de dénaturations fortement recommandée. À défaut, la CCIRB se réserve le droit de réévaluer le montant de l'aide.

Les honoraires de maîtrise d'œuvre concernant le suivi des travaux seront pris en compte au même titre que les travaux.

5.1.4 Conditions spécifiques de mise en œuvre

L'intervention globale en faveur de l'amélioration de l'habitat doit s'inscrire dans le respect du patrimoine architectural, peu importe la nature des travaux envisagés.

Les travaux seront conformes aux préconisations des documents suivants :

- Charte Paysagère du Pays de Balagne
- Cahier de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Balagne
- Règlement détaillé « Façades » joint en annexe

Quelques préconisations techniques de base :

- Les rénovations et les ravalements de façade seront réalisés dans le respect du style architectural de la construction ;
- Les enduits seront adaptés au support. Des enduits de chaux hydraulique ou aérienne seront préconisés. Les enduits plastiques et ciment sont interdits sur les murs anciens dont le pouvoir perspirant doit être conservé. Les couleurs seront définies au cas par cas avec l'architecte-conseiller sur la base de principes de coloration établis par l'Architecte des Bâtiments de France ;
- Les menuiseries composant la façade devront présenter une unité d'ensemble, respecter l'architecture du bâtiment et s'adapter à la forme de la baie ;
- La pose de volets roulants ou contrevents est étudiée selon la date de construction et le caractère du bâtiment (cf. règlement FACADES détaillé). En aucun cas le mécanisme du volet ne doit déborder de la façade. Les coffrets en porte-à-faux sont interdits ;
- Les descentes d'eaux usées et eaux vannes seront dissociées des descentes d'eaux pluviales et encastrées ou déplacées à l'intérieur des constructions ;
- Les paraboles seront soit dissimulées soit placées sur la toiture de manière à ce qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public ;
- Les climatiseurs seront dissimulés.

5.1.5 Taux de subvention et dépense subventionnable

20 % de la dépense subventionnable H.T. retenue par l'équipe de suivi-animation.

L'aide est plafonnée à 20 000 € par immeuble.

5.2 Aide spécifique aux propriétaires occupants non éligibles aux aides de l'ANAH

5.2.1 Descriptif du dispositif

Cette aide vise à inciter les propriétaires occupants à ressources très modestes à engager des travaux mêmes partiels de mise aux normes et d'amélioration de leur logement.

5.2.2 Bénéficiaires

Propriétaires occupants à ressources très modestes non éligibles aux aides de l'ANAH occupant un logement de plus de 15 ans.

5.2.3 Opérations éligibles

Les travaux pris en compte concernent les économies d'énergie, la mise aux normes électriques, la réfection des toitures et des charpentes, la création de ventilation, la reprise d'une salle d'eau suite à un dégât des eaux et tous autres travaux à la discrétion du service OPAH.

5.2.4 Taux de subvention et dépense subventionnable

25 % de la dépense subventionnable H.T. retenue par l'équipe de suivi-animation.

L'aide est plafonnée à 3 000 €.

5.3 Préfinancement de la part Collectivité de Corse (CDC)

5.3.1 Descriptif du dispositif

Cette action vise à soutenir les ménages aux ressources très modestes et modestes en instaurant un système de préfinancement de la part CDC par l'intermédiaire de la Communauté de Communes, en attendant la réception des fonds prévus.

5.3.2 Bénéficiaires

Propriétaires occupants aux ressources très modestes et modestes pour lesquels la CCIRB a reçu l'accusé de réception de la participation de la CDC.

5.4 Délégation de gestion administrative ou financière (Mandat)

5.4.1 Descriptif du dispositif

Cette action vise à soutenir les ménages en situation d'illectronisme ou ne disposant pas des ressources financières suffisantes pour s'acquitter du paiement des travaux avant versement de la subvention.

- Mandat Administratif : pour les demandeurs de MaPrimeRénov' qui ne peuvent assumer la gestion de leurs démarches en ligne.
- Mandat Financier : pour les demandeurs qui ne peuvent assumer la gestion financière de leurs travaux.

5.4.2 Bénéficiaires.

Les demandes s'effectuent sur la plateforme maprimerenov.gouv.fr.

- Le mandat administratif est réservé aux ménages qui ont des difficultés d'accès ou de maîtrise des outils numériques. L'équipe de suivi animation se réserve le droit de refuser ce mandat.
- Le mandat financier est réservé aux ménages qui ont de réelles difficultés de trésorerie. Ces difficultés seront évaluées lors d'un rendez-vous confidentiel avec le Centre Intercommunal d'Action Sociale (CIAS) de l'Île-Rousse – Balagne. Le ménage devra s'acquitter de son reste à charge, le cas échéant, à la signature du mandat.

6 Article 6 : Procédure d'instruction des dossiers de demande de subvention et attribution

Visite : les logements faisant l'objet d'une demande de subvention doivent être visités au préalable par l'équipe de suivi-animation de l'OPAH-RU de la CCIRB.

Pièces constitutives du dossier de demande d'aide à la CCIRB : le dossier est identique à celui déposé auprès de l'ANAH (si éligible ANAH), si non éligible ANAH :

- Le formulaire de demande de subvention signé ;
- Relevé de taxe foncière ou attestation notariée de propriété datant de moins de 6 mois ou acte complet :
 - Mentionnant tous les propriétaires ;

- Précisant la destination des locaux ;
- Précisant la date de construction de l'immeuble ;
- Si immeuble en copropriété : préciser l'état descriptif de division ;
- Le plan de situation ;
- Le plan de financement prévisionnel ;
- Le relevé d'identité bancaire du propriétaire, de la société, de l'indivision ou du syndicat des copropriétaires ;
- Les devis d'entreprises ou estimations d'architecte détaillés précisant les caractéristiques techniques des fournitures et équipements mis en place ;
- Les honoraires de maîtrise d'œuvre et de bureaux d'études techniques s'il y a lieu ;
- L'accord sur les travaux, le cas échéant ;
- Les documents permettant l'appréciation, selon les besoins, des travaux à subventionner (photos, croquis, plans détaillés avant travaux et après travaux en cas de projet de réaménagement, comprenant les côtes, les surfaces et destinations des pièces ...) ;
- Pour les propriétaires occupants : dernier avis d'imposition sur les revenus du ménage (toutes les personnes occupant le logement) et copie du livret de famille ;
- Pour les demandes réalisées au nom d'une indivision : procuration donnant mandat à l'un des co-indivis pour le dépôt de la demande de subvention et pour la perception des fonds sur un compte géré par l'indivision ;

Délai de réalisation : le délai de réalisation des travaux est identique à celui de l'ANAH, soit 3 ans.

Validation de l'ANAH : à l'exception des propriétaires non éligibles aux aides de l'ANAH, le dossier devra avoir été validé au préalable par l'ANAH.

Approbation du dossier par la CCIRB : les demandes de subvention seront validées par la CCIRB après avoir évalué la recevabilité du projet au vu des orientations du programme, du présent règlement d'attribution et des disponibilités budgétaires.

7 Article 7 : Versement de la subvention

Visite : les logements faisant l'objet d'une demande de paiement de subvention doivent être visités après travaux. Cette visite doit attester du parfait achèvement et de la réalisation des travaux conformément au projet présenté lors de la demande de subvention et aux recommandations éventuelles avancées par le chargé d'opération.

Pièces constitutives du dossier CCIRB :

Pour les dossiers avec conventionnement ANAH, les documents fournis pour le versement de la subvention ANAH serviront de supports pour effectuer le versement de l'aide de la CCIRB.

Le versement effectif interviendra sur présentation de la notification de paiement de la subvention ANAH.

Pour les dossiers sans conventionnement ANAH, les pièces suivantes devront être fournies :

- Notification de subvention de la CCIRB ;
- Factures acquittées précisant la fourniture et la pose du matériel, tamponnées et signées par les entreprises, précisant le n° SIRET de l'entreprise, l'adresse du chantier et du propriétaire, les caractéristiques des fournitures et équipements mis en place ;
- Formulaire de demande de paiement ;

Écrêtement des subventions : lors de l'étude de faisabilité réalisée par l'équipe de suivi-animation établie à l'attention du propriétaire, la CCIRB pourra procéder à la diminution de la subvention dans le cas où les subventions publiques inscrites au plan de financement prévisionnel (ANAH, CCIRB, Collectivité de Corse, Caisses de retraite etc.) dépassent le seuil de 80% du coût global TTC de l'opération.

Modification du paiement en cas d'évolution du montant des factures : Si le montant des factures acquittées est inférieur au montant des devis retenus, le montant de la subvention sera recalculé pour être conforme aux factures présentées. Le montant de la subvention ne peut être supérieur à celui réservé, même en cas de montant de factures acquittées supérieurs aux devis initiaux.

L'annulation ou le remboursement d'une subvention s'effectue conformément aux modalités et conditions prévues par l'ANAH (respect des délais de réalisation des travaux) ou à la demande écrite des propriétaires.

Acompte : Le présent règlement ne prévoit pas de versement d'acompte de la subvention.

Versement de la subvention : le paiement de la subvention est effectué sur présentation des factures originales datées et signées, après vérification de la réalisation complète des travaux conformément aux prescriptions.

La subvention versée résultera d'un nouveau calcul effectué au vu des factures présentées. Son montant ne pourra en aucun cas être supérieur à celui estimé sur la base des devis lors de la notification.

8 Article 8 : Engagement des propriétaires et litiges

Le demandeur s'engage à :

- Ne pas commencer les travaux avant l'autorisation de l'ANAH ;
- Déposer une demande d'autorisation de travaux et de voirie en Mairie le cas échéant et obtenir les accords ;
- Faire réaliser les travaux conformément au projet ayant fait l'objet d'une autorisation de travaux de la Mairie et d'une demande de subvention ;
- Faire réaliser les travaux par des entreprises inscrites au Registre du Commerce ou au Répertoire des Métiers et Reconnues Garantes de l'Environnement (RGE) ;
- Afficher un panneau de chantier mentionnant les financeurs (fourni par la CCIRB) ;
- Veiller à ce que le matériel soit fourni et posé par l'entreprise (obligation de factures de pose et de fourniture)
- Signaler à l'équipe d'animation toute modification administrative ou technique ;
- Occuper le logement pendant 5 ans à titre de résidence principale à la suite de la réalisation des travaux (pour les propriétaires occupants) ;
- Louer le logement à titre de résidence principale dans un délai d'un an suivant la date de paiement du solde de l'aide et pendant une durée minimale de 5 ans (propriétaires bailleurs). Tout changement du statut de propriété ou d'occupation devra être signalé à la CCIRB et pourra faire l'objet d'un reversement complet ou partiel de subvention au prorata des années restantes.

En cas de non-respect de ces engagements, la CCIRB ne sera pas en mesure d'attribuer de subvention et demandera le remboursement sans délai de la subvention dans les 2 derniers cas cités.

Annexe 1 : Tableau synthétique des aides de la CCIRB

Travaux éligibles ANAH	Taux	Montant HT plafonné
Travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	10 %	900 €
Travaux de lutte contre l'habitat indigne	10 %	3 000 €
Travaux de rénovation énergétique et de lutte contre la précarité énergétique pour les très modestes et les modestes	A hauteur du reste à charge	3 000 €
Travaux sur les parties communes dans le cadre des copropriétés dégradées	5 %	-
Dispositif spécifique d'aides de la CCIRB		
Travaux de ravalement de façades (aide au syndicat)	20 %	20 000 €
Aide spécifique aux propriétaires occupants non éligibles aux aides de l'ANAH	25 %	3 000 €
Préfinancement de la part CDC pour les ménages très modestes et modestes	-	-
Délégation de gestion administrative ou financière	-	-

Annexe 2 : Préconisations techniques : règlement « façades »

Les articles qui suivent concernent le bâti des centres anciens et des quartiers historiques des communes membres de la CCIRB. Ils correspondent aux architectures-type de la Balagne. Le règlement sera adapté au regard d'une architecture spécifique et dans le cas où des travaux supplémentaires s'avèreraient nécessaires.

LES MURS

1 – Cas d'un enduit existant en mauvais état

1.1 – En bâti ancien

L'enduit sera piqueté.

La découverte d'anciennes ouvertures ou autres éléments de façade dissimulés par l'enduit sera soumise pour avis à l'architecte-conseiller ou l'architecte des Bâtiments de France selon le cas, avant d'enduire.

L'enduit sera remplacé par un enduit à la chaux naturelle (chaux hydraulique et chaux aérienne) sans ajout de ciment.

L'enduit de terre traditionnel (tuf) sera recommandé lorsqu'il peut être mis en œuvre par des entreprises qualifiées.

La chaux et la terre sont les seuls matériaux adaptés aux murs en pierre car ils favorisent l'évaporation de l'eau et de la vapeur d'eau qu'ils contiennent.

Les enduits trop résistants à base de ciment ou ciment blanc ne peuvent pas convenir.

Les enduits prêts (ou semi-prêts) à l'emploi, conformes à ces règles, peuvent être mis en œuvre (ex : chaux préteintées).

Les enduits hydrofuges ne devront pas être étanches.

1.2 – Sur des constructions plus récentes

Dans l'après-guerre, les constructions ont été bâties selon un mode différent : matériaux, épaisseur des murs, création de vides sanitaires ou de barrières capillaires empêchant les remontées d'humidité depuis les fondations.

Ainsi, leurs façades autoriseront un plus large éventail d'enduits.

FINITIONS :

L'enduit teinté en masse sera taloché fin pour créer des finitions nuancées, ou brossé pour dégager légèrement les grains et retrouver l'aspect des enduits anciens.

Un lait de chaux dilué pourra être appliqué sur un enduit taloché refait.

Les autres finitions ne sont pas subventionnables.

TEINTES :

L'enduit peut être teinté dans la masse par des sables colorés ou des pigments, ou bien par un lait de chaux dilué, appliqué à fresco pour faire migrer la teinte dans l'enduit et protéger la couche de finition.

Les teintes seront précisées aux cas par cas, en accord avec l'architecte des Bâtiments de France le cas échéant.

2 – Cas d'un enduit existant qui peut être conservé

Il pourra être traité de la manière suivante :

- Cas d'un enduit partiellement dégradé ou à la surface grossière : reprise de l'enduit à la chaux hydraulique ou aérienne, application d'un enduit de finition taloché, teinté en masse ou par un lait de chaux sur enduit frais.
- Cas d'un enduit peint sur mur en pierres : décapage complet de la peinture organique avant application de l'enduit de finition.
- Cas d'un enduit brut taloché : application d'une peinture au silicate.
- Cas d'un enduit peint sur mur de construction récente : application d'une peinture siloxane. Les revêtements plastique seront supprimés.

LES MENUISERIES ET VOLETS

Ils seront adaptés à la typologie architecturale de l'immeuble.

Sur les immeubles situés dans les périmètres Monuments Historiques ou en sites protégés, les interventions seront définies selon les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

1 - En périmètre de protection et cœurs de villages

MENUISERIES :

Des menuiseries en bois seront placées, à 2 vantaux et carreaux moyens de 30X40 cm environ, plus hauts que larges (type XIXème).

À défaut, si des menuiseries PVC ou aluminium sont déjà en place, le contraste devra être atténué dans certains cas, notamment par la pose de vitres à effet de carreaux moyens.

VOLETS :

Si leur état le nécessite, les volets seront remplacés par des volets en bois persiennés, à projection partielle si possible ou, selon l'architecture de la façade, par des volets intérieurs. Dans tous les cas, ils seront peints.

Si des volets roulants en applique sont déjà en place, ils seront déposés. Dans ce cas, des volets en bois comme ci-dessus seront mis en place. Les adaptations à la règle seront définies par le service Politique de l'Habitat et après consultation de l'Architecte des Bâtiments de France. Les teintes seront définies sur avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

2 – Hors périmètre de protection (centres anciens)

MENUISERIES :

En premier lieu, il sera respecté le document d'urbanisme en place sur la commune.

À défaut, il est préconisé la pose de menuiseries bois. Leur partition respectera la typologie de la façade. Les menuiseries PVC sont proscrites.

VOLETS :

En cas de remplacement, des volets en bois seront posés. Ils respecteront les recommandations de l'architecte-conseiller.

Si des volets roulants sont en place, l'intervention sera définie en fonction de la typologie de la façade. Elle aura pour objectif de réduire leur impact.

ELEMENTS IDENTITAIRES

Tous les éléments identitaires seront sauvegardés ou restitués : corniches, décors, souches de cheminée, grilles d'aération et descentes d'Eaux Pluviales en terre cuite (ex à Pigna), ferronneries, ...

RÉCUPÉRATION DES EAUX PLUVIALES

Placer des chéneaux et descentes en zinc ou en PVC à peindre. Les descentes d'Eaux Usées seront dissociées et déplacées à l'intérieur des constructions ou encastrées.

PARABOLES

Recommandation : Les placer de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

CLIMATISEURS

Ils ne seront pas apparents sur la façade. S'ils existent, ils seront dissimulés, déplacés ou encastrés selon le cas.