



**Règlement des aides spécifiques mises en place par la Ville d'Epinal
dans le cadre du projet « Epinal au coeur » (OPAH-RU)**

Table des matières

Préambule	3
1- Périmètre	4
2- Les partenaires financiers et leurs modalités d'attribution	5
a) L'Anah	5
b) Le Conseil Régional	5
c) Le Conseil Départemental	6
d) La Communauté d'Agglomération d'Epinal	6
3- Conditions d'octroi des aides	7
a) L'abondement des aides Anah par les partenaires du programme dont la Ville, la Région, le Conseil Départemental, la CAE.....	7
b) Les aides spécifiques mises en place par la Ville et abondées par les partenaires (Région, Département, CAE)	8
• Aides accordées exclusivement en complément des dossiers Anah validés	8
• Aides spécifiques Ville indépendantes des conditions d'attribution Anah pour l'octroi des aides	10
4- Versement des subventions	18
a) Modalité de versement des subventions.....	18
b) Le préfinancement versé aux entreprises.....	18
c) L'avance de subvention avant le commencement des travaux	20
d) Le versement au propriétaire.....	21

Préambule

Dans le cadre de l'OPAH-RU mise en place sur le centre-ville d'Epinal en partenariat avec l'Anah, la Ville d'Epinal, la Région, le Département, et la CAE abondent les aides de l'Anah à destination des propriétaires privés et subventionnent des aides spécifiques répondant à des problématiques particulières du centre-ville spinalien.

Dans ce cadre,

- les abondements des aides Anah s'appuient sur la réglementation Anah en vigueur à la date de dépôt du dossier, et sur les taux d'abondement des partenaires précisés dans les conventions respectives passées entre ceux-ci et la Ville d'Epinal (convention d'OPAH-RU signée le 6 février 2024 et convention spécifique signée avec la Région Grand Est)
- les abondements des aides spécifiques ville s'appuient sur ce présent règlement des aides et sur les taux d'abondement des partenaires précisés dans les conventions respectives passées entre ceux-ci et la Ville d'Epinal. Les demandes de subvention seront instruites par la commission des aides spécifique de la Ville d'Epinal.

La convention d'OPAH-RU signée entre tous les partenaires le 6 février 2024 acte les objectifs du projet et les enveloppes financières pour chacun des partenaires.

La Ville d'Epinal est agréée « Mon Accompagnateur Rénov' » par l'Anah afin d'accompagner techniquement et administrativement les propriétaires à mener à bien leur projet de rénovation. Cet accompagnement est gratuit. Toutes demandes concernant l'OPAH-RU devra faire l'objet d'une demande à Mon Accompagnateur Rénov' « Epinal au cœur – Ville d'Epinal ».

Toute demande est assujettie aux autorisations en matière d'urbanisme, et à déclaration aux services fiscaux de toute division d'immeuble ou de logement. Les propriétaires doivent veiller à tenir informée la ville de tout changement de projet sur le(s) logement(s) subventionné(s) dans la durée de leur engagement. En cas de contrôle, le propriétaire devra rembourser la subvention au prorata du temps où les engagements n'ont pas été respectés.

Toute personne bénéficiant d'une aide publique a le devoir de communiquer sur l'opération. Des panneaux et/ou bâches travaux, fournis par la ville d'Epinal, devront être positionnés de manière visible depuis le domaine public pendant les travaux et au moins pendant un mois après la fin de la rénovation.

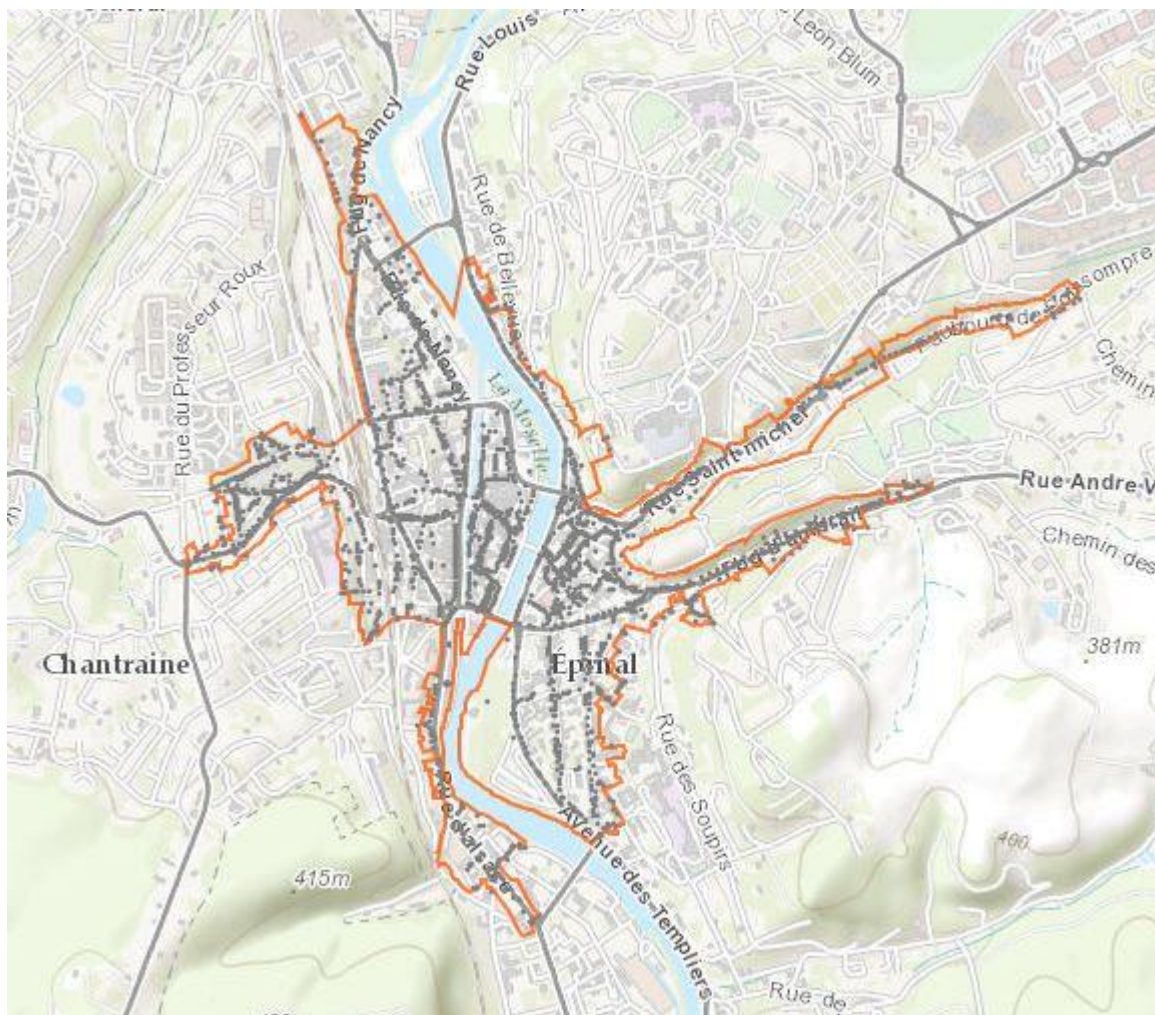
Le montant des subventions est calculé sur le montant hors taxe des travaux.

Ce règlement peut évoluer sur validation de la commission.

1- Périmètre

La convention de l'OPAH-RU du centre-ville d'Epinal s'applique au périmètre cartographié ci-dessous. Le périmètre comprend l'hypercentre (centre historique, île, quartier gare, quartier de la préfecture,) et les extensions faubouriennes (faubourg d'Ambrail et St Michel à l'Est, faubourg de Nancy au Nord, Notre Dame de Lorette à l'Ouest et rue d'Alsace au Sud).

Dans le périmètre global de l'OPAH-RU du centre-ville, deux secteurs prioritaires ont été identifiés par leur taux de vacance important et leur déqualification. Sur ces secteurs « périphérie du centre historique » et « Notre Dame de Lorette », identifiés dans la convention OPAH-RU, convergeront différents projets pour amplifier la dynamique de restauration.



2- Les partenaires financiers et leurs modalités d'attribution

a) L'Anah

L'Anah instruit chaque dossier, et attribue les aides en fonction de son propre règlement. En cas de préfinancement par la Ville d'Epinal, les subventions de l'Anah seront directement avancées par la Ville d'Epinal, après engagement du montant de la subvention par la commission locale de l'Anah, après réception des factures des entreprises, et d'un procès-verbal de réception sans réserve.

En cas de non-préfinancement, sur demande du propriétaire à la fin du chantier, Mon Accompagnateur rénov' réalisera une demande unique de paiement à l'Anah. Les factures auront déjà été payées par le propriétaire.

Pour les chantiers de rénovation importantes des propriétaires bailleurs, deux demandes d'acompte à l'Anah par Mon Accompagnateur Rénov' sont possibles suivant leur règlement.

b) Le Conseil Régional

La Ville versera aux propriétaires les aides octroyées par la Région Grand Est, suivant la convention particulière établie entre la Ville et la RGE qui ventile la répartition des montants financiers versés par la RGE suivant les différentes aides attribuées aux propriétaires.

Dès l'engagement des crédits (suite à validation du dossier déposé par la commission locale d'engagement Anah ou la commission d'analyse des projets spécifiques), les fonds seront réservés pour 3 ans à compter de la date de notification, plus une année supplémentaire pour la Ville d'Epinal permettant la demande du solde de l'aide versée.

Le versement de l'aide régionale à la Ville sera effectué conformément aux dispositions ci-après, comme spécifié dans la convention spécifique avec la Région Grand Est :

- ▶ une avance initiale de 20 % (soit 100 700 €) après signature de la convention ;
- ▶ trois versements annuels maximum, prenant en compte les dossiers payés pour lesquels le versement est demandé.

Les paiements seront effectués sur présentation des pièces justificatives suivantes

Pièces financières :

- ▶ état récapitulatif des paiements effectués (montant, date et numéro de mandat), justifiant l'acompte demandé, signé par le représentant légal et certifié par le comptable public.

Pièces techniques :

- ▶ sous forme informatique, le tableau de suivi des subventions attribuées depuis le début de l'opération, reprenant le nom et l'adresse des destinataires, la nature des travaux, la surface après travaux, la base subventionnable retenue (voir détail des informations souhaités à l'article 6, paragraphe 3).
- ▶ uniquement pour solder l'opération : récapitulatif global de l'opération en attribution et paiement validé par le représentant légal.

Les pièces techniques seront conservées par la Région. Seules les pièces financières seront transmises à la Paierie Régionale à l'appui des versements.

Les aides du fonds commun devront être attribuées aux propriétaires par le comité d'attribution avant le 31 décembre 2028 et versées à ces derniers avant la date de fin d'opération soit le 31 décembre 2032.

La Ville d'Epinal disposera d'un délai de six mois maximums à compter de la date de fin d'opération, soit le 30 juin 2033 pour présenter à la Région l'ensemble des justificatifs demandés à l'article 4 précité.

c) Le Conseil Départemental

La Ville versera aux propriétaires les aides octroyées par le Conseil Départemental, suivant la convention OPAH-RU 2024-2028 signée par le Conseil Départemental qui ventile la répartition des montants financiers versés par le département suivant les différentes aides attribuées aux propriétaires.

Dès l'engagement des crédits (suite à validation du dossier déposé par la commission locale d'engagement Anah ou la commission d'analyse des projets spécifiques), les fonds seront réservés pour 3 ans à compter de la date de notification, plus une année supplémentaire pour la Ville d'Epinal permettant la demande du solde de l'aide versée.

Chaque année, un tableau récapitulatif financier sera fourni par la Ville au Conseil Départemental avant le 15 janvier de l'année N+1, accompagné des documents justificatifs. Seront uniquement indiqués les dossiers ayant fait l'objet d'un versement de la part de la Ville d'Epinal pour le compte du Conseil Départemental.

d) La Communauté d'Agglomération d'Epinal

La Ville versera aux propriétaires les aides octroyées par la Communauté d'Agglomération d'Epinal (CAE), suivant la convention d'OPAH-RU 2024-2028, signée par la CAE qui ventile la répartition des montants financiers versés par la CAE suivant les différentes aides attribuées aux propriétaires.

Dès l'engagement des crédits (suite à validation du dossier déposé par la commission locale d'engagement Anah ou la commission d'analyse des projets spécifiques de la Ville d'Epinal), les fonds seront réservés pour 3 ans à compter de la date de notification, plus une année supplémentaire pour la Ville d'Epinal permettant la demande du solde de l'aide versée.

Chaque année, deux tableaux récapitulatifs financiers seront fournis par la Ville à la CAE au 30 mai et au 30 octobre de l'année N. Ils présenteront l'état comptable des versements d'aides effectués aux propriétaires au titre de la CAE et seront accompagnés des documents justificatifs. Seront uniquement indiqués les dossiers ayant fait l'objet d'un versement de la part de la ville d'Epinal pour le compte de la CAE.

Seul la prime pour la valorisation des matériaux biosourcés (10€/m² pour la toiture et 20 €/m² pour les murs) sera instruite directement par la CAE et le versement l'aide sera directement payé aux propriétaires.

3- Conditions d'octroi des aides

Dans le périmètre de l'OPAH-RU, deux principes complémentaires aux aides Anah sont mis en place :

a) L'abondement des aides Anah par les partenaires du programme dont la Ville, la Région, le Conseil Départemental, la CAE.

L'Anah intervient pour aider les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs et les copropriétés dans la réalisation de leurs travaux de rénovation et/ou d'adaptation.

En application de la réglementation Anah, l'octroi des subventions proposées par les différents partenaires financiers est automatiquement généré, par la validation du **dossier unique de demande de subvention** à la commission locale d'engagement de l'Anah qui a lieu chaque semaine. Lors du dépôt de son dossier à l'Anah par Mon Accompagnateur Rénov' le propriétaire en est informé par notification. Aucuns travaux ne doit est démarré avant le dépôt du dossier.

L'abondement de la Ville et des partenaires est défini dans la convention passée avec l'Anah signée en date du 6 février 2024.

Les subventions générées directement par validation de la commission Anah concernent les travaux suivants :

- Pour les propriétaires occupants :
 - Les travaux lourds pour un logement très dégradé et indigne – « *Ma Prime logement décent* »
 - Les travaux d'amélioration de la performance énergétique - « *Ma prime Rénov'-parcours accompagné* »
 - Les travaux de maintien à domicile « *Ma Prime adapt'* »
 - *Les travaux énergétiques dans les transformations d'usage*
- Pour les propriétaires bailleurs « Loc'Avantages » :
 - Les travaux lourds pour un logement très dégradé et indigne
 - Les travaux sur un logement dégradé
 - Les travaux d'amélioration des performances énergétiques
 - Les travaux de transformation d'usage
- Pour les copropriétés :
 - Les travaux d'amélioration énergétique dans des copropriétés « *Ma Prime Rénov' Copropriété* »
 - L'expérimentation sur les petites copropriétés de centre historique
 - La mise en place d'ascenseur pour rendre accessible les logements

Le dispositif « Ma Prime Rénov' parcours accompagné » pour les bailleurs modestes et très modestes fera l'objet d'un accompagnement gratuit par la Ville d'Epinal également, mais aucun abondement complémentaire aux aides de l'Anah ne sera versé.

Les documents nécessaires aux demandes de subvention et aux demandes de paiement sont ceux définis dans le règlement Anah (disponible sur <https://www.anah.gouv.fr/>). Pour le préfinancement mis en place par la Ville, se référer au paragraphe 4-b page 18 du présent règlement.

b) Les aides spécifiques mises en place par la Ville et abondées par les partenaires (Région, Département, CAE)

La ville a souhaité compléter ce dispositif par des aides spécifiques adaptées au contexte local. Là encore deux types d'aides sont mises en place :

- les unes soumises à la validation préalable par l'Anah du dossier unique de demande de subvention,
- les autres totalement indépendantes du dispositif Anah. Ces aides sont limitées à l'enveloppe prévisionnelle allouée à cet effet.

L'ensemble des demandes seront déposées à la Ville d'Epinal (à la Direction de l'Environnement, de l'Habitat et Renouvellement Urbain), par le biais de « Mon Accompagnateur Rénov' Epinal au cœur-Ville d'Epinal ».

- Aides accordées exclusivement en complément des dossiers Anah validés

Ces aides spécifiques accordées en complément des dossiers validés par l'Anah sont soumises d'une part à la réglementation Anah en vigueur et d'autre part au présent règlement d'attribution Ville. Les conditions d'attribution et les procédures de mise en œuvre sont exposées ci-après. Les dossiers de demande sont instruits par la Ville d'Epinal et font l'objet d'un passage en commission d'analyse des projets spécifiques. Suite à cette commission d'analyse, le compte-rendu des subventions octroyées sera signé par l' élu qui présidera cette commission. Les documents mentionnés ci-dessous devant composer le dossier de demande de subvention et de versement, viennent en complément du dossier Anah. Le présent règlement Ville régit l'octroi de ces financements complémentaire à un dossier Anah dont le paiement est déclenché par validation de la commission Ville d'analyse des projets spécifiques.

- **Supplément pour réhabilitation globale des logements locatifs**

Dans le cadre de la réglementation Anah et des abondements dédiés par la Ville et les partenaires, les travaux pour les propriétaires bailleurs sont subventionnés à hauteur de 50% d'un plafond de travaux défini par l'Anah, correspondant à 750€/m² ou 1000€/m² en fonction de la dégradation du logement.

Dans le cadre de ses aides spécifiques, la Ville met en place un déplafonnement des travaux afin de valoriser les réhabilitations globales et ambitieuses. Les montants de travaux en réhabilitation dans l'ancien sont régulièrement supérieurs au plafond Anah dans le cadre d'habitat très dégradé ou de reconfiguration importante à prévoir. Cette aide supplémentaire doit permettre de convaincre le propriétaire dans le passage à l'acte pour la rénovation, soit dans le cadre d'un surcoût pour des difficultés techniques particulières, soit afin de revoir les programmes de travaux avec le propriétaire en vue de résoudre des conditions d'habitabilité médiocres (ex. distribution d'immeuble non approprié qui nuit à l'intimité du logement, reconfiguration pour créer des logements plus spacieux, ...). Le projet du propriétaire doit correspondre en tout point aux objectifs de l'OPAH-RU comme défini dans la convention cadre 2024-2028. La rénovation doit être qualitative. Les travaux pris en charge seront des travaux structurants, or travaux de rafraîchissement ou de décoration.

Cet abondement supplémentaire augmentera le plafond de travaux subventionnable de 500€/m² ou 750 €/m², afin d'atteindre un plafond de travaux de 1500 €/m² au total. Les abondements Ville et partenaires (hors Anah) seront calculés sur ce nouveau plafond.

La demande :

- L'ensemble des devis et la somme des travaux éligibles présenté à l'Anah
- Les devis et la somme complémentaire des travaux éligibles faisant l'objet de la subvention dans le cadre du déplafonnement.
- Un rapport circonstancié du projet « Anah » et de la plus-value de l'aide Ville
- Le coût au mètre carré de la rénovation et le montant des postes de travaux qui engendrent ce surplus.
- Le plan de financement

Le versement :

- Les factures correspondantes aux devis figurant dans le dossier de demande de subvention
- Une visite de contrôle des travaux
- La validation du projet par la commission Ville d'analyse des projets spécifiques
- Le plan de financement définitif

- Supplément travaux lourds pour des rénovations énergétiques de logements subventionné par l'Anah

Cette aide a pour but de promouvoir la mise en conformité des logements dans leur globalité. Effectivement si le logement n'est pas assez « dégradé » au sens de l'Anah, seuls les travaux d'amélioration énergétiques sont pris en compte. La Ville souhaite profiter de la rénovation du logement pour une mise en conformité complète de celui-ci conformément au décret décence. Les travaux réalisés par le propriétaire, non pris en compte par l'Anah, pourront être subventionnés par la Ville et les partenaires, s'ils répondent à des enjeux de décences (ex. électricité, garde de corp pour prévoir les risques de chute, ...). Ces travaux pourront être subventionnés à 25% d'un plafond de travaux maximum de 30 000€.

La demande :

- L'ensemble des devis et la somme des travaux éligibles présenté à l'Anah
- Les devis et la somme complémentaire des travaux éligibles faisant l'objet de la subvention dans le cadre du déplafonnement.
- Un rapport circonstancié du projet « Anah » et de la plus-value de l'aide Ville
- La liste des travaux pris en compte en complément du « dossier énergie » et le détail des montants.

Le versement :

- Les factures correspondantes aux devis figurant dans le dossier de demande de subvention
- Une visite de contrôle des travaux
- La validation du projet par la commission Ville d'analyse des projets spécifiques

- Rénovation de façade

La ville met en place une politique de rénovation des façades par secteur entre 2022 et 2026, conformément au règlement du « dispositif d'aide et d'accompagnement des ravalements de façades ».

Afin de promouvoir la réhabilitation globale des immeubles dans le cadre de l'OPAH-RU et d'améliorer l'image de la Ville, des subventions pour les rénovations des façades peuvent être mobilisées dans le cas d'une réhabilitation globale d'un immeuble dans l'ensemble du périmètre OPAH-RU. Une prime de 3 000€ par façade visibles depuis le domaine public peut être attribuée.

Le dispositif s'applique aux projets de façades répondant aux critères cumulatifs suivants :

- L'immeuble a bénéficié d'une rénovation intérieure complète et s'inscrit dans le périmètre Epinal au coeur ;
- Les travaux réalisés en façades doivent respecter les prescriptions/recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France,
- Les façades doivent être traitées dans leur intégralité (enduits, modénatures, pierres, huisseries/menuiseries, ferronneries, devantures commerciales...). A ce titre, le projet de rénovation des façades ne comportera pas seulement un travail de mise en peinture des enduits. Tous les éléments composant la façade devront être repris, ou à minima nettoyés en fonction des besoins.
- Les coloris du projet de rénovation doivent être choisis dans le nuancier communal des façades.

Demande

- Le ou les devis relatifs aux travaux envisagés de ravalement et de nettoyage/reprise des autres éléments de la façade, détaillé(s) par façade et par postes de travaux, faisant apparaître la qualification des entreprises devant réaliser les travaux.
- Le propriétaire mentionne la référence de la demande d'urbanisme déposée (déclaration préalable ou permis de construire)
- Le plan de financement

Versement

- La ou les factures relatives aux travaux subventionnables, détaillées par façades et par postes de travaux
- La validation du projet par la commission Ville d'analyse des projets spécifiques
- Le plan de financement définitif

- [Aides spécifiques Ville indépendantes des conditions d'attribution Anah pour l'octroi des aides](#)

Ces aides ne sont pas liées au règlement Anah et peuvent être mobilisables sans condition de ressources, par tous les propriétaires répondant aux conditions d'attribution exposées ci-après. Seul le présent règlement Ville régit l'octroi de ces financements dont le paiement est déclenché par validation de la commission Ville d'analyse des projets spécifiques.

Conditions d'attribution communes pour les aides spécifiques Ville :

- Le demandeur doit être propriétaire du logement ;
- Le projet doit concerner une construction de plus de 15 ans ;

- Les propriétaires s'engagent à conserver le logement avec un statut de résidence principale pour une durée minimale de 3 ans ;
 - Les travaux ne doivent pas être commencés avant le dépôt du dossier de demande de l'aide ;
 - Les travaux peuvent être réalisés par une personne morale ou physique titulaire d'une assurance responsabilité civile professionnelle ou dans le cadre d'une auto-réhabilitation. Dans ce cas, l'auto-réhabilitation devra être accompagnée tout le temps des travaux par le référent dédié.
- **Réalisation des audits énergétiques en copropriétés**

Les audits énergétiques nécessaires à la réalisation de travaux énergétiques en copropriétés, pourront être pris en charge par la Ville d'Epinal. Le syndicat des copropriétaires devra répondre à l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour être accompagné totalement par un prestataire missionné par la Ville d'Epinal. Les copropriétés seront sélectionnées en fonction de critère figurant dans l'AMI et de leur dossier de candidature. Cette aide sera soumise au règlement de l'AMI. L'audit énergétique sera réalisé par le prestataire missionné par la Ville.

La demande :

- Les pièces demandées dans le règlement de l'AMI
- **Prime à la remise sur le marché d'un logement vacant.**

Conditions d'attribution de la prime :

Cette prime est à destination de l'ensemble des propriétaires (bailleurs ou accédants) qui réhabilitent un logement vacant depuis 2 ans ou plus, que celui-ci fasse partie de leur patrimoine ou qu'ils l'acquièrent. Les travaux pris en compte sont les mêmes travaux que la réglementation Anah pour les logements très dégradés ou indignes (tous les travaux de réhabilitation pour sortir le logement d'un manquement quelconque sauf travaux de rafraîchissement).

Cette prime a pour objectif de remettre sur le marché des logements initialement dégradés faisant l'objet de travaux qualitatifs et de monté en gamme le parc de logement spinalien. Elle sera attribuée à des logements de qualité. Les conditions d'obtention du label qualité logement sont indispensables. L'objectif est de promouvoir les grands logements. Des divisions de logements ne pourront pas être subventionnées.

Cette prime sera définie en fonction de la typologie du bien rénové. La typologie du bien prise en compte est l'agencement après travaux.

La taille des logements devra respecter les surfaces minimales suivantes (sauf dérogation sous condition technique le justifiant) :

- 25 m² pour un T1
- 46 m² pour un T2
- 60 m² pour un T3
- 73 m² pour un T4
- 88 m² pour un T5 et plus

Une pièce est considérée comme telle si elle répond aux critères suivants :

- Superficie de 9m² ou plus,
- Hauteur sous plafonds supérieure à 2.2m

Les pièces dites « humides », de service ou ne bénéficiant pas d'un éclairage naturel direct ne sont pas comptabilisées.

Pour les propriétaires occupant cette prime s'élèvera à 10 000 € pour la rénovation d'un logement de type T3 ou plus. Pour la rénovation d'un logement de type T1 ou T2, la prime s'élèvera à 5 000 €.

Pour les propriétaires bailleurs, les montants des primes seront les suivantes :

- Studio et T1 : prime de 1 000 €
- T2 : prime de 2 000 €
- T3 : prime de 5 000 €
- T4 et T5 : prime de 8 000 €

L'ensemble des subventions et primes de l'ensemble des partenaires ne pourront dépasser 80% travaux recevables. L'ensemble des aides reçues devra faire l'objet d'une déclaration sur l'honneur par le propriétaire dans le cas d'un octroi d'une « prime vacance » seule.

Les travaux ne doivent pas être commencés pour accorder la prime de résorption de la vacance. Cependant une dérogation est envisageable lorsque cette prime permet de financer une plus-value dans le logement (par exemple réagencement du logement, système de chauffage plus performant...) qui n'était pas envisagée au préalable.

Après rénovation, une visite de contrôle sera réalisée, par « Mon Accompagnateur Rénov' » de l'OPAH-RU. Pour les logements locatifs, la qualité du logement après travaux sera évaluée au regard de la grille d'évaluation du Label qualité logement mis en place par la Ville d'Epinal. Le paiement de la prime est conditionné par l'obtention de ce label.

La demande :

- L'engagement d'occupation à titre de résidence principale pour 3 ans minimum
- Les devis de travaux à l'adresse du logement à réhabiliter ou devis de matériaux dans le cadre d'une auto-réhabilitation (factures de matériaux acceptées si la date est postérieure au dépôt du dossier de demande de subvention). L'auto-réhabilitation devra être accompagnée par le référent dédié de l'OPAH-RU.
- La preuve de la vacance du logement depuis au moins 2 ans (annonces, THLV, fichier Majic, certificat d'une agence immobilière ou d'un notaire, facture d'eau ou d'électricité indiquant des faibles consommations...)
- Le plan du logement actuel indiquant la désignation des pièces avec les surfaces
- L'état projeté du logement avec la désignation des pièces et les surfaces
- Le plan de financement
- Une attestation sur l'honneur de l'ensemble des subventions demandées ou en cours sur le projet.

Le versement :

- La validation du projet par la commission Ville d'analyse des projets spécifiques
- Le contrôle de la réalisation des travaux conformément au projet
- Les factures originales acquittées, tamponnées et signées des entreprises ou les factures d'achat de matériaux pour un projet réalisé en auto-réhabilitation.
- La preuve de bonne mise en œuvre dans le cadre d'une auto-réhabilitation (visites du référent au cours des travaux, accompagnées de photos qui montrent la bonne mise en œuvre des matériaux).

- La grille label qualité logement (pour les dossiers propriétaires bailleurs)
- Le plan de financement définitif
- Le RIB du propriétaire (ou de l'entreprise en cas de préfinancement)

- **Prime pour l'implantation d'un ascenseur**

Les travaux d'implantation et de création d'ascenseurs au sein d'immeubles qui n'en possèdent pas à ce jour sont subventionnés. L'objectif est ainsi d'améliorer le confort, l'attractivité et l'accessibilité des logements en cœur de ville. Cette prime fait suite à un besoin identifié sur le périmètre de l'OPAH-RU, de créer une offre nouvelle de logements en adéquation avec les publics qui souhaitent s'installer à proximité des services et commerces (personnes âgées, familles, etc.).

A l'issue de plusieurs appels à manifestation, cette prime sera attribuée à des projets d'implantation d'ascenseurs au sein de copropriétés ou de monopropriétés (la mutualisation de cet ouvrage peut être envisagé si les conditions le permettent).

Cette prime peut s'ajouter aux financements de droit commun mobilisés dans le cadre de l'OPAH-RU pour une réhabilitation globale des logements ou de l'immeuble considéré.

Pour chaque Appel à Manifestation d'Intérêt, les dossiers de candidature déposés complets, à la collectivité, avant la date de clôture seront retenus et analysés. La commission d'attribution des aides spécifiques Ville attribuera cette prime suite à une analyse. Une visite pourra être demandée aux propriétaires. Cette décision d'obtention se fera donc suite à la hiérarchisation des projets d'implantation d'ascenseurs grâce à un barème, sur 100 points, établi au regard des conditions et critères suivants :

- Impact sur le fonctionnement et la gestion de/des immeubles (mutualisation pour plusieurs immeubles, Nombre de logements concernés, ...) - 25/100
- Capacité de pilotage et engagement des copropriétaires pour la réalisation de ce projet complexe - 25/100
- Etat d'avancement et de concrétisation du projet lors de la demande - 15/100
- Faisabilité technique et financière - 25/100
- Pertinence de la solution technique et architecturale (et patrimoniale le cas échéant) - 5/100
- Inscription de ce projet d'implantation sur un/des immeubles ayant fait l'objet d'une rénovation récente et de qualité ou dans un immeuble décent. - 5/100

Cette aide sera complémentaire à l'aide de l'Anah, en fonction des conditions d'éligibilité.

La Ville d'Epinal et ses partenaires abonderont le projet à hauteur de 10% d'un plafond de travaux de 50 000€ maximum. En cas de non-financement de l'Anah, la Ville et ses partenaires pourront subventionner le projet à hauteur de 25% du plafond de travaux de 50 000€.

La demande :

- Le projet de travaux intégrant notamment un devis de maîtrise d'œuvre
- Les devis de travaux à l'adresse de la transformation envisagée
- Le plan de financement
- Les impacts sur le fonctionnement de l'immeubles (règlement de copropriété, réflexion sur la répartition des charges de gestion)

Le versement

- La validation du projet par la commission Ville d'analyse des projets spécifiques
- Le contrôle de la réalisation des travaux conformément au projet
- Les factures originales acquittées, tamponnées et signées des entreprises
- Le plan de financement définitif
- Le RIB du/des propriétaire(s) ou de l'entité référente (ou de l'entreprise en cas de préfinancement)
- Octroi du label qualité logement le cas échéant

Des pièces complémentaires demandées pour obtenir la subvention de l'Anah pourront être demandée.

Les candidats qui ne seraient pas retenus seront avisés par courrier motivé.

- **Enveloppe spécifique pour des projets expérimentaux et innovants ou des difficultés particulières**

Une enveloppe est réservée pour la réalisation de projets spécifiques et innovants répondant aux enjeux et objectifs de l'OPAH-RU. Il peut s'agir également de difficultés particulières dans le cadre de la lutte contre le mal logement. La Ville d'Epinal est sensible à la remise sur le marché de logements vacants, à l'amélioration des usages et à l'image du centre-ville et des rues de faubourg, notamment des pieds d'immeuble. Dans ce cadre, des primes spécifiques peuvent être octroyées sur présentation d'un projet tel que la création d'un accès indépendant, la transformation de la façade et des usages de rez-de-chaussée, afin d'améliorer les aménités en centre-ville et en logement collectif avec des locaux communs, buanderie, local à vélo, salle de convivialité, ...

○ **La prime pour la création d'un accès indépendant**

Cette aide est mise en place pour accompagner des travaux de création d'un accès indépendant dédié à un logement jusqu'alors relié au commerce.

Une prime de 3 000 € maximum par immeuble peut être accordée. La prime ne pourra dépasser 80% du montant des travaux recevables.

Conditions d'attribution de la prime :

La définition du projet doit être accompagnée par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) ou par un maître d'œuvre. Le projet devra être conforme aux règles patrimoniales pour acceptation du projet par l'Architecte des Bâtiments de France.

La demande :

- Le projet de travaux
- La justification d'accompagnement par le CAUE ou par un maître d'œuvre
- Les devis de travaux à l'adresse du logement rendu indépendant ou les devis de matériaux dans le cadre d'une auto-réhabilitation
- Le plan de financement
- La conformité aux prescriptions de l'ABF

Le versement :

- La validation du projet par la commission Ville d'analyse des projets spécifiques
- Le contrôle de la réalisation des travaux conformément au projet

- Les factures originales acquittées, tamponnées et signées des entreprises ou les factures d'achat de matériaux pour un projet réalisé en auto-réhabilitation.
- Le plan de financement définitif
- Le RIB du propriétaire (ou de l'entreprise en cas de préfinancement)
- La conformité aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France

○ Prime à l'amélioration des pieds d'immeubles

Une enveloppe budgétaire est réservée aux projets innovants se focalisant sur l'amélioration des rez-de-chaussée d'immeubles (qualité du cadre de vie visible pour les piétons, aménité dans les logements avec locaux communs, suppression des logements en RDC pouvant être de mauvaise qualité dans les rues où la circulation est importante). Peuvent être subventionnés tous travaux améliorant la qualité d'usage, architectural et patrimonial des rez-de-chaussée. L'objet des travaux doit permettre d'améliorer l'habitabilité de l'immeuble en créant des locaux communs, local à vélo, hall d'entrée, local poubelle, celliers privés, buanderie, espace partagé, etc.

Chaque projet passera en commission d'attribution des aides spécifiques et sera analysé suivant une grille de critères pour déterminer la somme allouée à chaque projet. Il peut s'agir de :

- Suppression de logement en rez-de-chaussée
- Réalisation de locaux communs améliorant les aménités des logements
- Amélioration de la façade sur rue
- ...

Une attention particulière est portée aux projets spécifiques ou innovants de même qu'à la qualité générale de la réhabilitation. Une aide entre 1 000 € et 10 000€ pourra être attribuée par projet.

Les critères déterminant la validation et le montant de la prime seront les suivants :

- Réflexion du programme de travaux global à l'échelle de l'immeuble ;
- Projet instruit au regard des objectifs de la Ville ;
- L'amélioration de l'habitabilité de l'immeuble ;
- L'amélioration de l'image de la Ville ;
- La définition du projet doit être accompagnée par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) ou par un maître d'œuvre lors de modification des façades
- La compatibilité aux préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France
- Projet spécifique ou innovant
- Qualité architecturale et générale de la réhabilitation
- Qualité et rénovation récente de l'ensemble de l'immeuble ou la prévoyant dans le projet.
- Mise en œuvre de plusieurs usages
- Sécurisation et nettoyage possible des locaux
- Superficie des locaux
- Qualité d'usages et agencement
- Projet bénéficiant à l'ensemble des habitants l'immeuble

La demande :

- L'adresse du projet
- Une description du projet
- Un justificatif de vacance de la cellule depuis plus de 2 ans (si nécessaire)
- Un justificatif d'accompagnement par le CAUE ou un maître d'œuvre
- Un plan avec la superficie des pièces et son aménagement
- Les élévations des façades extérieures transformées
- Tout autre document pouvant aider à la compréhension du projet pourra être joint
- Les devis des entreprises ou de l'achat de matériaux dans le cadre d'une auto-réhabilitation
- Le plan de financement
- La validation du projet extérieur par l'Architecte des Bâtiments de France

A noter : Les documents graphiques devront être à l'échelle.

Le versement :

- La validation du projet par la commission Ville d'analyse des projets spécifiques
- Le contrôle de la réalisation des travaux conformément au projet
- Les factures originales acquittées, tamponnées et signées des entreprises ou les factures d'achat de matériaux pour un projet réalisé en auto-réhabilitation.
- Le plan de financement définitif
- Le RIB du propriétaire (ou de l'entreprise en cas de préfinancement)
- La validation du projet par l'ABF.

- **Utilisation des matériaux biosourcés**

Afin de valoriser les matériaux biosourcés, la Ville d'Epinal mobilise les subventions mises en place par la Communauté d'Agglomération d'Epinal à destination des propriétaires occupants. Les subventions seront soumises au règlement « matériaux biosourcés » de l'Agglomération. « Mon accompagnateur rénov' - Ville d'Epinal » accompagnera le montage du dossier qui sera déposé à l'agglomération et validé et payé par sa propre commission.

- **Curetage et déconstruction**

Toujours dans le cadre de l'amélioration de l'habitabilité dans les logements : vue dégagée, absence de nuisibles, ..., et pour répondre à la problématique de dé-densification du centre-ville et de sa végétalisation, la Ville d'Epinal subventionne les déconstructions d'annexes, se situant bien souvent en second corps de bâti ou en cœur d'ilot.

Cette aide s'élève à 50% d'un montant de travaux maximum plafonné à 20 000 €.

La demande :

- L'adresse du projet
- Une description du projet
- Un plan et coupe avec la partie démolie
- Une autorisation de démolition du service urbanisme de la Ville d'Epinal.
- Tout autre document pouvant aider à la compréhension du projet pourra être joint
- Les devis des entreprises ou de l'achat de matériaux dans le cadre d'une auto-réhabilitation
- Le plan de financement
- La validation du projet extérieur par l'Architecte des Bâtiments de France si besoin

Le versement :

- La validation du projet par la commission Ville d'analyse des projets spécifiques
- Le contrôle de la réalisation des travaux conformément au projet
- Les factures originales acquittées, tamponnées et signées des entreprises ou les factures d'achat de matériaux pour un projet réalisé en auto-réhabilitation.
- Le plan de financement définitif
- Le RIB du propriétaire (ou de l'entreprise en cas de préfinancement)
- La validation du projet par l'ABF.

- **Création d'espace extérieur, balcon, terrasses**

La création d'espaces extérieurs tel que des balcons ou terrasses pourront être subventionnés sans condition particulière. Peut également être subventionné, la dés-imperméabilisation et la végétalisation d'une cour intérieure.

Ces primes s'élèveront à 1 500€ par terrasses créées, et peut être doublé si elle s'adosse à la remise sur le marché d'un bien vacant, rénové et atteignant une étiquette énergétique C après travaux.

La demande :

- L'adresse du projet
- Une description du projet
- Un plan, coupe, façade de l'immeuble avec projet et après projet
- Une autorisation d'urbanisme.
- Tout autre document pouvant aider à la compréhension du projet pourra être joint
- Les devis des entreprises ou de l'achat de matériaux dans le cadre d'une auto-réhabilitation
- Le plan de financement
- La validation du projet extérieur par l'Architecte des Bâtiments de France

Le versement :

- La validation du projet par la commission Ville d'analyse des projets spécifiques
- Le contrôle de la réalisation des travaux conformément au projet
- Les factures originales acquittées, tamponnées et signées des entreprises ou les factures d'achat de matériaux pour un projet réalisé en auto-réhabilitation.
- Le plan de financement définitif
- Le RIB du propriétaire (ou de l'entreprise en cas de préfinancement)
- La validation du projet par l'ABF.
- L'audit ou diagnostic énergétique après travaux

- **Redevance d'occupation du domaine public**

Une redevance d'occupation du Domaine Public pourra être accordée exceptionnellement sur demande motivée du pétitionnaire qui rencontrerait des difficultés particulières, pour des biens vacants de long terme exclusivement.

4- Versement des subventions

a) Modalité de versement des subventions

Pour les propriétaires occupants, le versement des subventions peut se faire directement aux entreprises grâce à la procédure de préfinancement mise en place par la Ville d'Epinal.

Sur demande du propriétaire, celui-ci peut refuser le préfinancement. Dans ce cas les aides lui seront remboursées sur factures acquittées après la visite de contrôle à la fin des travaux et validation du dossier de paiement à l'Anah. L'Anah paiera sa subvention et la Ville paiera les abondements Ville, Région, Département, et CAE.

Pour les propriétaires bailleurs, les subventions leurs sont versées directement à la fin des travaux, en compensation des paiements qu'ils auront au préalable effectué auprès des entreprises, dans la limite des subventions engagées et recalculées en fonction des factures.

Au besoin, deux acomptes pourront être demandés à l'Anah, par le biais de « Mon accompagnateur Rénov' - Epinal au cœur » en cours de chantier.

Dans des cas exceptionnels avec des difficultés majeures, un bailleur peut demander un préfinancement sur demande spécifique et argumentée. Cette demande sera examinée en commission.

Tout versement ne peut être effectué qu'après validation et notification d'octroi de subvention écrit de la Commission locale d'engagement Anah et/ou du Comité Ville d'analyse des aides spécifiques adressé(s) au propriétaire demandeur. Ces notifications d'octroi de subvention engagent juridiquement et comptablement la Ville d'Epinal et les différents partenaires financiers du projet.

Chacune de ces demandes est adressée à « Mon accompagnateur Rénov' - Epinal au cœur » 9 rue général Leclerc- Service Habitat et Renouvellement Urbain- en charge du suivi-animation de l'OPAH-RU.

Les subventions peuvent être versées à différents moments du projet :

- Dans le cadre du préfinancement, les subventions seront versées à réception des factures.
- Dans des cas exceptionnels, sur demande spécifique du propriétaire, l'acompte devant être payé aux entreprises avant le démarrage du chantier pourra être préfinancé par la Ville. Cependant le propriétaire devra fournir un justificatif d'accord de son prêt bancaire.
- Le paiement après travaux : les subventions seront versées à la fin des travaux, après avoir déposé un dossier de paiement à l'Anah. Le propriétaire aura préalablement acquitté toutes ses factures.

b) Le préfinancement versé aux entreprises

La demande de préfinancement est élaborée et adressée à « Mon Accompagnateur Rénov' - Epinal au cœur » avant le démarrage des travaux.

Le dispositif de préfinancement des subventions mis en place par la Ville d'Epinal permet aux propriétaires de ne pas avancer la totalité des subventions qui lui sont accordées. Dans ce cadre, la Ville d'Epinal avancera les subventions versées par chaque partenaire (Anah, CR, CD, CAE et Ville). Les entreprises seront directement payées par la Ville d'Epinal.

A la fin de chaque poste de travaux, tout propriétaire bénéficiant de la procédure de préfinancement doit envoyer la facture à « Mon Accompagnateur Rénov'-Epinal au cœur ». Celui-ci vérifie la bonne réalisation ainsi que la conformité des travaux et des factures par rapport au projet sur lesquelles les subventions ont été réservées. Une partie de la subvention est ensuite versée à l'entreprise à hauteur de 85% maximum des subventions publiques validées en amont pour ce dossier. Les 15% restant seront payés au moment du dépôt de la demande de paiement à l'Anah. Dans le cas de l'intervention de plusieurs entreprises, le paiement des subventions sera proratisé par facture. Le propriétaire devra payer son reste à charge en premier.

La Ville d'Epinal se charge de se faire rembourser par chacun des financeurs partie-prenantes au dossier les sommes avancées pour leur compte dans le cadre de la procédure de préfinancement.

ATTENTION : Pour tout préfinancement, la Ville devra être déclarée mandataire du dossier Anah. Et la Ville versera les subventions après le paiement du reste à charge par le propriétaire.

a. La demande

Cette demande comprend :

- La demande de préfinancement émanant du propriétaire qui demande à la Ville de payer directement les entreprises.
- Une procuration sous seing privé mandant la Ville pour percevoir en remboursement les subventions des financeurs partenaires
- La désignation de la Ville d'Epinal comme mandataire du dossier

b. Le versement aux entreprises

Les pièces nécessaires au paiement d'une entreprise sont :

- L'engagement du montant de la subvention octroyée détaillant l'ensemble des subventions réservées par les partenaires suivant les conventions afférentes.
- L'original de la facture signé et tamponné par l'entreprise ;
- La certification de la bonne réalisation des travaux en concordance avec le projet initial validé
- La demande de préfinancement ou l'autorisation de mise en place du préfinancement pour les propriétaires bailleurs
- La procuration sous seing privé mandant la Ville pour percevoir les subventions des partenaires, accompagnée du RIB de la Ville
- Le montant d'aide à attribuer suivant les factures des entreprises par les différents financeurs
- L'attestation d'exclusivité du professionnel (récupération des CEE)
- Le RIB de l'entreprise
- Le PV de réception sans réserve signé par le propriétaire et l'entreprise.

Afin d'effectuer le versement à l'entreprise, la Ville transmet au Service de Gestion Comptable d'Epinal les pièces justificatives citées ci-dessus.

La Ville d'Epinal informe par écrit l'entreprise qu'un versement sera effectué par l'intermédiaire du Service de Gestion Comptable d'Epinal sur le compte bancaire identifié dans le dossier indiquant le numéro de mandat ainsi que le montant des subventions versées et le montant restant à verser par le propriétaire. Ce courrier servira de justificatif auprès des partenaires financeurs des avances versées aux entreprises par la Ville d'Epinal. Elle informera également le propriétaire du paiement de l'entreprise et de son reste à charge, le cas échéant.

c. Le remboursement des financeurs à la Ville d'Epinal

La convention d'OPAH-RU est signée avec chaque financeur au début de l'opération. Celle-ci est mise à disposition de la trésorerie au démarrage de l'OPAH-RU.

Un tableau récapitulatif annuel ou biennuel individualisé par financeur partenaire leur sera adressé. Celui-ci sera renseigné des numéros des mandats et dates d'émission en lien avec les versements effectués aux entreprises ou aux propriétaires. Il sera certifié par le Service de Gestion Comptable Epinal. Nous joindrons également les notifications d'octroi de subvention de l'Anah ou de la Ville.

En parallèle, la Ville établit une demande de paiement global par financeur une ou deux fois par an (selon les conventions) et transmet les titres de recettes correspondants à la Service de Gestion Comptable Epinal en joignant les tableaux récapitulatifs des paiements certifiés.

c) L'avance de subvention avant le commencement des travaux

L'avance de subvention n'est possible que dans le cadre de la procédure de préfinancement. En cas de demande d'acompte par l'entreprise avant la réalisation des travaux, le paiement d'une partie de la subvention est possible pour les propriétaires occupants très modestes et modestes, si l'acompte demandé est supérieur au reste à charge dû par le propriétaire pour la globalité de son projet, ou si le propriétaire a contracté un prêt débloqué sur facture. Dans le premier cas, l'avance de subvention qui pourra être faite par la Ville sera la différence entre l'acompte demandé et le reste à charge dû par le propriétaire. Dans le second cas, le propriétaire devra fournir un justificatif de validation de son prêt bancaire.

Pièces justificatives à fournir :

- La demande de versement d'une avance
- L'engagement du montant de la subvention octroyée par les partenaires financiers.
- Le devis accepté de l'entreprise réalisant les travaux subventionnés, daté et signé par l'entreprise et le propriétaire et faisant mention d'une demande d'acompte à l'acceptation du devis ou au démarrage des travaux.
- Le RIB de l'entreprise
- Justificatif de validation de son prêt bancaire

L'ensemble de ces documents sont transmis à la Ville d'Epinal qui établit le mandat de paiement correspondant au montant de l'avance demandée et le transmet à la Service de Gestion Comptable d'Epinal accompagné des pièces justificatives listées ci-dessus.

d) Le versement au propriétaire

Dans le cas d'un paiement aux entreprises directement par le propriétaire, celui-ci demande à la fin des travaux, le versement des montants de subventions qui ont été validés par les différents partenaires financiers à l'instruction du dossier de demande de subvention.

Pour les dossiers Anah, les pièces justificatives au versement de la subvention sont celles demandées par la réglementation Anah.

Pour les aides spécifiques Ville, les pièces justificatives à fournir sont celles spécifiées ci-dessus pour chacune des aides.

Dans ce cas, pour un dossier avec des montants de travaux importants, ne pouvant pas prétendre au préfinancement, propriétaire bailleur par exemple, il sera possible par le biais de Mon Accompagnateur Rénov', de procéder à deux demandes d'acomptes à l'Anah. Dans ce cas, les parts Ville et partenaire pourront également être débloquée.