

RENNES

RÉINVENTONS

NOTRE PATRIMOINE

OPAH RENOUVELLEMENT URBAIN
2016-2021
MODE D'EMPLOI

Table des matières

1. INTRODUCTION GENERALE.....	3
2. LES OBJECTIFS	4
2.1 Les objectifs qualitatifs de l'OPAH Renouveauement Urbain	4
2.2 Les objectifs quantitatifs de l'OPAH Renouveauement Urbain.....	6
3. LE PROCESSUS D'INSTRUCTION DU DOSSIER.....	7
3.1 La recevabilité.....	7
3.2 L'inscription de l'immeuble ou du logement (étape 1).....	7
3.3 Le diagnostic et l'avant-projet (étape 2)	8
3.4 Le montage du dossier technique et de demande de financement (étape 3).....	9
3.5 Les instances de suivi	9
3.6 Synthèse du processus	11
4. LES AIDES	12
4.1 L'OPAH Renouveauement Urbain Rennes Centre Ancien.....	12
4.2 Parties communes.....	12
4.3 Parties privatives.....	13
4.4 Loyers conventionnés avec travaux	14
5. LE DEBLOCAGE DES SUBVENTIONS.....	18
5.1 Les modalités	18
5.2 Les demandes d'acompte (étape 4)	20
5.3 La clôture de chantier et le déblocage du solde (étape 5)	20
6. LES ANNEXES.....	21

1. Introduction Générale

Ce document constitue le guide de référence de l'ensemble du dispositif d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouveau Urbain en vigueur sur le centre ancien de Rennes pour la période 2016-2021. Ce dispositif a fait l'objet d'une convention signée le 13 juillet 2016 entre la Ville de Rennes, Rennes Métropole et l'Agence Nationale de l'Habitat pour 5 ans, dont le suivi-animation est confié à la SPLA Territoires Publics.

Cette opération s'inscrit à la fois dans la continuité de l'opération longue et complexe de requalification du centre ancien conduite par la Ville de Rennes depuis 2011 et dans le renouvellement et l'approfondissement des modes opératoires.

Compte tenu des enjeux repérés depuis plusieurs années sur le centre ancien de Rennes, le suivi-animation de la convention d'OPAH-RU s'insère par ailleurs dans une opération d'ensemble confiée par la Ville de Rennes à Territoires Publics, dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Ce guide se veut être avant tout un document pratique de travail pour les démarches de réhabilitation des immeubles principalement en copropriétés, du centre-ville de Rennes.

Après avoir rappelé les objectifs généraux de l'OPAH-RU, il décrit le déroulé de la procédure, notamment des différentes étapes nécessaires au montage des dossiers et se poursuit par la présentation des financements et les modalités de leur mobilisation.

En annexe sont regroupés les différents documents techniques, financiers et administratifs indispensables à la constitution des dossiers.

Pour l'ensemble de la procédure, votre interlocuteur unique est la SPLA Territoires Publics à qui vous vous adresserez pour toutes les démarches et le suivi administratif, financier et technique des immeubles :

Territoires Publics

Équipe Rennes Centre Ancien

Bureaux : 2 bis, place Saint-Melaine (1^{er} étage) – Rennes ☎ 02.99.35.22.00

Adresse Postale : 1 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz – CS 50726 – 35207 RENNES Cedex 2

Mail : rennes.centreancien@territoires-rennes.fr – **Site Internet** : www.rennes-centreancien.fr

2. Les objectifs

2.1 Les objectifs qualitatifs de l'OPAH Renouveau Urbain

L'OPAH RU a pour objectifs de :

- **Lutter contre l'habitat indigne, éradiquer l'insalubrité dans les copropriétés dégradées**

L'étude pré-opérationnelle a permis de repérer 660 immeubles, sur les 1 380 que compte le périmètre, concernés par des désordres de structure ainsi que par la présence de logements enclavés et de parties communes présentant des risques pour la sécurité des occupants. En outre, des situations avérées d'insalubrité de parties communes ainsi que de logements locatifs ont été identifiées et localisées à partir des visites systématiques engagées par le Service Santé Environnement de la ville de Rennes.

- **Créer les conditions d'une diversification de l'offre : maintien et accompagnement des propriétaires occupants, notamment modestes, développer une offre de logements locatifs abordables par le conventionnement, prévenir les mutations à risque et remettre sur le marché une plus grande variété de logements (remembrement, sortie de vacance...).**

La proportion écrasante de petits logements locatifs dédiés aux étudiants a induit une hyperspécialisation du peuplement du centre ancien. Alliée à une rotation accélérée des habitants, elle ne facilite pas l'appropriation par les habitants de leur immeuble. La requalification du secteur passe donc également par une **diversification de la typologie des logements** et donc des remembrements de surfaces.

La **suppression des logements enclavés nécessitera également des remembrements** pour permettre de retrouver des appartements traversants. Les projets de requalification immobilière devront proposer une offre à destination des propriétaires accédant, notamment par l'augmentation de la surface moyenne des logements afin de permettre la réinstallation des familles dans le centre ancien.

Un effort particulier à destination des personnes âgées ou à mobilité réduite devra également être conduit, notamment en termes d'accessibilité.

- **Améliorer la fonction résidentielle des immeubles, restaurer le fonctionnement pérenne des copropriétés en termes de règles et d'usages, engager les copropriétés dans une gestion préventive.**

L'étude a mis en évidence la typologie des propriétaires bailleurs et les dysfonctionnements des copropriétés comme l'une des causes de la dégradation des parties communes. Cette action vise à l'amélioration du fonctionnement de la copropriété et passe par l'adoption pour chacune d'elle, d'un **règlement actualisé**, d'un **organe de gestion et d'un plan d'entretien patrimonial pluriannuel**. Elle constituera un volet important de l'animation de l'OPAH-RU.

- **Réhabiliter durablement les immeubles dégradés, préserver la qualité patrimoniale et optimiser les performances énergétiques du bâti**

Si les enjeux en matière d'amélioration de la performance énergétique des logements sont importants, compte tenu notamment de la part de ménages à faibles revenus du périmètre, les prescriptions en matière de préservation et de valorisation du patrimoine bâti ancien ne peuvent être ignorées.

Les objectifs qualitatifs pour une réhabilitation des logements **visant un gain thermique d'au moins 35 %** pour les propriétaires bailleurs ou un **gain thermique d'au moins 25% pour les propriétaires occupants**, consistent à :

- la recherche d'une isolation maximale des combles/toitures/murs extérieurs et planchers bas sur caves
- le traitement des ponts thermiques
- une pose qualitative des ouvrants
- la maîtrise des entrées d'air
- la recherche d'une amélioration des modes de chauffage des logements avec notamment une incitation à l'installation de chauffages collectifs.

- **Conforter l'attractivité du centre ancien, améliorer le cadre de vie de certains ilots, maintenir, voire diversifier l'offre commerciale également affectée par la dégradation du bâti.**

La requalification du quartier passe par une **restauration de l'attractivité résidentielle** des copropriétés pour des ménages diversifiés susceptibles d'être attirés par ailleurs par le haut niveau d'équipements du quartier (écoles, collèges, lycées, transports, équipements culturels...). Aujourd'hui ces espaces de transition entre l'espace public et les logements, souffrent trop souvent d'un déclassement voire sont potentiellement source de danger pour les habitants.

La densité de l'offre commerciale, la variété des enseignes et la convivialité des espaces publics contribuent à l'impression de vitalité qui se dégage du centre ancien. Cette densité et l'originalité de l'offre irriguent de façon satisfaisante l'ensemble du périmètre.

La préservation de cette diversité est un enjeu majeur du projet de requalification du centre ancien ; la minimisation de l'impact des travaux sur l'activité des commerces est donc un des enjeux de l'OPAH-RU. Dans certains cas, le transfert de l'activité dans des cellules commerciales relais sera nécessaire. Néanmoins la priorité de la Ville de Rennes sera de mettre l'accent sur des actions de sensibilisation des commerçants (contenu de leurs baux, assurances, respect des normes de sécurité incendie, ...)

2.2 Les objectifs quantitatifs de l'OPAH Renouveau Urbain

Riche de son expérience sur le centre ancien depuis 2011 et confortée par le bilan de l'OPAH-RU 2011-2016, la SPLA Territoires Publics par le biais de l'OPAH-RU 2016-2021 Rennes Centre Ancien vise à atteindre les objectifs quantitatifs suivants :

- Le traitement d'environ 120 immeubles représentant environ 1 200 logements, par :
 - * Le traitement "curatif" d'environ 80 copropriétés, dont une soixantaine très dégradées, pouvant donner lieu à une aide au syndicat mixée à des aides individuelles sous contrepartie de conventionnement de loyers ;
 - * Le traitement "préventif" d'environ 35 immeubles.
- La création de près de 400 logements à loyers conventionnés dont au moins 240 logements en loyer social (principalement en loyer social dérogatoire).
- L'accompagnement d'environ 65 propriétaires occupants (dont 35 sous plafonds de ressources ANAH).

3. Le processus d'instruction du dossier

Le processus d'instruction d'un dossier de demande de financement dans le cadre de l'OPAH RU repose sur :

- une première phase technique : diagnostic, étude d'avant-projet et montage du dossier de financement,
- une seconde phase administrative correspondant à l'instruction des aides de l'ANAH et de Rennes Métropole
- une dernière phase de suivi du chantier et de clôture du programme avec demande de versement des soldes de subventions.

3.1 La recevabilité

L'intervention de l'ANAH et des collectivités s'applique sur le périmètre détaillé en annexe 1. Ainsi, l'ensemble des procédures incitatives et coercitives s'applique à ce périmètre.

Les conditions de recevabilité à réunir sont les suivantes :

Pour les copropriétés :

- ☞ Immeuble situé dans le périmètre défini (**Annexe 1**).
- ☞ Immeuble sous statut de copropriété.
- ☞ Nombre de lots logements (ou de tantièmes généraux correspondant aux logements) supérieur à 75 % de l'ensemble.

Pour les logements individuels :

Propriétaires Occupants :

- ☞ Immeuble situé dans le périmètre défini (**Annexe 1**).
- ☞ Immeuble en bon état général ou en projet de restauration, défini par la SPLA Territoires Publics sur la base d'une visite.

Propriétaires Bailleurs :

- ☞ Immeuble situé dans le périmètre défini (**Annexe 1**).
- ☞ Immeuble en bon état général ou en projet de restauration, défini par la SPLA Territoires Publics sur la base d'une visite.

3.2 L'inscription de l'immeuble ou du logement (étape 1)

Avant de s'engager dans la démarche de projet, une visite de pré-diagnostic à l'initiative du syndic ou du propriétaire du logement sera effectuée sur site par l'animateur de l'OPAH RU pour conseiller la copropriété ou le propriétaire sur le montage du projet de travaux.

Une grille d'évaluation de la dégradation sera complétée et fournie par l'animateur OPAH RU afin de définir le niveau de dégradation de l'immeuble. (**Annexe 15**)

Le niveau de dégradation définit le plafond de subventions publiques mobilisables.

Pour les copropriétés :

Cette visite sera suivie de l'envoi d'un courrier invitant la copropriété à :

- Conduire ou non un diagnostic approfondi de l'immeuble.
- Apporter des précisions sur le fonctionnement de la copropriété (**Annexe 2**).

Une information est réalisée en AG sur les possibilités des aides financières aux travaux.

- Possibilité de présence d'un agent de Territoires Publics
- Vote de l'AG sur le choix d'un bureau d'études pour la réalisation d'un diagnostic et d'une mission de maîtrise d'œuvre (conception et mise en œuvre du projet de réhabilitation).

Pour les parties privatives :

Une visite sera suivie de l'envoi d'une pré-étude technique et financière (évaluation des subventions) apportant une aide au propriétaire dans sa prise de décision.

3.3 Le diagnostic et l'avant-projet (étape 2)

Pour pouvoir prétendre à ces aides, la copropriété devra **faire l'objet d'un diagnostic préalable** (**Annexe 3**) reposant sur :

- Un **diagnostic technique** détaillé comprenant entre autres un repérage précis des logements indignes à traiter en priorité. Il est composé des volets suivants :
 - Urbain
 - Patrimonial
 - Structurel
 - Sanitaire
 - Sécurité
 - Énergétique
 - Social
- Un **état juridique et social** de la copropriété composé de l'**annexe 2** (règlement de copropriété et état descriptif de division mis à jour, indivision, succession en cours..., tableau descriptif des lots par nature et statut d'occupation avec noms et adresse des propriétaires).
Des questionnaires socio-économiques sont envoyés par la SPLA à l'ensemble des propriétaires intégrant des informations concernant les niveaux de ressources des propriétaires occupants, niveaux de loyers des propriétaires bailleurs.
- Les **besoins de travaux** de réhabilitation à engager, études de restructurations immobilières à envisager, curetage et démolitions à étudier.
- Un **tableau de synthèse** récapitulant les désordres et leurs degrés d'urgence (travaux indispensables / urgents ; travaux à moyen terme ; travaux à long terme)

Ce diagnostic devra être conduit par une maîtrise d'œuvre externe qualifiée choisie par la copropriété, et restitué in situ à l'ensemble des partenaires impliqués dans la mise en œuvre de l'OPAH RU (comité technique). Le traitement de la copropriété devra être conduit globalement avec l'assurance d'une pérennité tant des parties communes que des parties privatives.

Le diagnostic sera présenté par le syndic et la maîtrise d'œuvre aux membres du **Comité Technique**, sur site. Un compte-rendu sera transmis à l'ensemble des personnes présentes.

Un questionnaire socio-économique sera adressé par la SPLA Territoires Publics à chaque propriétaire afin d'établir une analyse de la situation de chaque copropriété, demandée par l'ANAH.

La présentation de **l'avant-projet comprenant des plans « projet », une notice des travaux et l'évaluation des coûts** aura lieu en **Comité de Suivi des Projets**.

Le projet ainsi que l'estimation des aides financières seront également présentés en AG pour validation (Possibilité de présence d'un agent de Territoires Publics) à la suite du Comité de Suivi des Projets. Les simulations de subventions sont à ce stade établies et communiquées à chaque propriétaire individuellement.

3.4 Le montage du dossier technique et de demande de financement (étape 3)

Les pièces nécessaires au montage du dossier sont listées en **annexe 4** ; celui-ci est assuré par Territoires Publics (formulaire **annexe 5** et **annexe 6**).

Nota :

- Territoires Publics prendra contact avec les propriétaires occupants et bailleurs pour déterminer les possibilités de financement.
- Attendre l'autorisation des financeurs pour le démarrage des travaux.
- Justifier de 30% du financement des travaux sur le compte travaux de la copropriété, le Chantier et les demandes d'acompte.

Tout engagement de travaux nécessite l'autorisation préalable de Rennes Métropole, qui s'obtient par une demande écrite adressée à l'attention de Monsieur le Président de Rennes Métropole.

3.5 Les instances de suivi

Tout au long de l'élaboration et de la mise en œuvre des projets de réhabilitation des copropriétés, des instances de suivi sont réunies afin de faciliter le processus et l'avancement des dossiers.

Le **Comité technique** se réunit autant que de besoin et au minimum 1 fois par mois, hors période estivale, sur site et sur la base du diagnostic établi par le maître d'œuvre. Il est composé :

- de Territoires Publics, animateur de l'OPAH RU,
- des Services de la Ville de Rennes,
- de l'Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine (UDAP),
- du Service Départementale d'Incendie et de Secours (SDIS),
- des syndics, des maîtres d'œuvre et des propriétaires privés concernés
- et des financeurs de l'OPAH (DDTM-ANAH et Rennes Métropole).

Le **Comité de suivi des projets** se réunit autant que de besoin autour du projet de travaux de la copropriété. Il est composé :

- de Territoires Publics, animateur de l'OPAH RU,
- des Services de la Ville de Rennes,
- de l'Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine (UDAP),
- du Service Départementale d'Incendie et de Secours (SDIS),
- des syndicats, des maîtres d'œuvre et des propriétaires privés concernés
- et des financeurs de l'OPAH (DDTM-ANAH et Rennes Métropole).

La **Réunion d'examen des Permis de Construire (PC) et Déclarations Préalables (DP) avant dépôt** est composée de :

- de Territoires Publics, animateur de l'OPAH RU,
- des syndicats, des maîtres d'œuvre et des propriétaires privés concernés
- des partenaires (UDAP, SDIS, Service santé Environnement, ...) en fonction des problématiques

Il s'agira là de vérifier que le projet présenté est conforme aux éléments énoncés en Comité de Suivi des Projets ainsi qu'aux exigences de l'OPAH-RU.

Le Compte Rendu de la réunion sera communiqué au service instructeur. Cet examen se distingue clairement de l'instruction, Territoires Publics n'étant pas habilité à cet exercice, il ne garantit pas l'obtention du permis.

Le **Comité restreint** composé de Rennes Métropole et de Territoires Publics, se réunit une fois par mois pour suivre l'avancement global de l'OPAH, l'avancement des dossiers en cours de montage, valider le niveau de dégradation des copropriétés et arrêter le niveau d'intervention de l'ANAH et de Rennes Métropole sur l'opération concernée. Il est composé :

- de Rennes Métropole, délégué des aides de l'ANAH et financeur,
- de Territoires Publics, animateur de l'OPAH RU.

La **Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH)**, présidée par le Président de Rennes Métropole, ou son représentant, décide, sur la base du programme d'action territorial et après instruction des dossiers de financement, de l'attribution des subventions dans la limite des autorisations d'engagement annuelles ou prononce le rejet des demandes d'aide. Elle se réunit environ six fois par an, hors période estivale. Elle est composée :

- du Président de Rennes Métropole ou son représentant,
- du délégué local de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH),
- du Trésorier Payeur Général,
- de représentant des locataires : la Confédération Nationale du Logement en Ille-et-Vilaine (CNL 35)
- de représentants des propriétaires : l'Union Nationale de la Propriété Immobilière en Ille-et-Vilaine (UNPI 35)
- de représentant des syndicats de copropriété : CNAB et FNAIM
- de représentants de l'Action Logement : Groupe Initial
- de personne qualifiée pour leurs compétences dans le domaine du logement : Ville de Rennes
- de personne qualifiée pour ses compétences dans le domaine social : CAF et ADIL

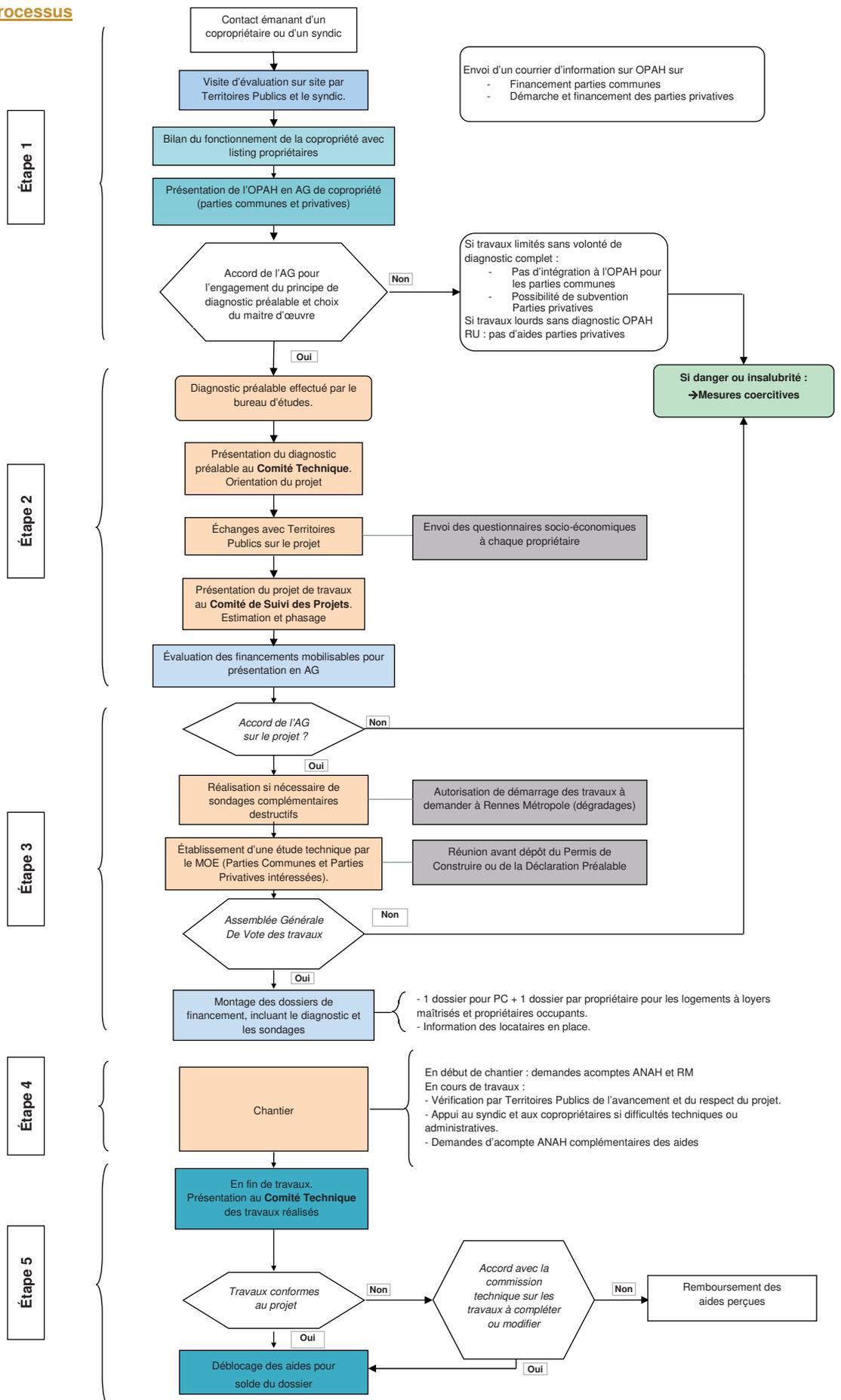
En outre, sont invités les techniciens impliqués dans l'instruction des dossiers : ANAH, Rennes Métropole et Territoires Publics.

3.6 Synthèse du processus

Phase préalable

Phase projet

Phase travaux



4. Les aides

4.1 L'OPAH Renouvellement Urbain Rennes Centre Ancien

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'ANAH en vigueur au moment du dépôt de la demande de subvention, auprès de la délégation locale de l'ANAH ou de Rennes Métropole.

Les taux et plafonds indiqués ci-dessous constituent des *maxima* dont la décision d'application n'est pas automatique et relèvera, in fine, de la Commission Locale de l'Amélioration de l'Habitat (CLAH) et du Conseil Communautaire de Rennes Métropole pour ce qui concerne ses propres aides.

4.2 Parties communes

Plusieurs changements importants sont intervenus dans les modalités d'obtention des financements publics actuellement décrites dans la convention d'OPAH Renouvellement Urbain :

- a. Le contenu même du diagnostic de la copropriété a été complété (délibération du conseil d'administration de l'ANAH n°2012-17 du 13 juin 2012) :
 - d'une analyse de la situation socio-économique et la stratégie de redressement de la copropriété établie par Territoires Publics et transmise aux financeurs publics. Pour réaliser cette synthèse, Territoires Publics transmet à chaque propriétaire un questionnaire socio-économique qu'il doit compléter. Sans ces éléments, le dossier de demande de subvention pourrait être déclaré non recevable.
 - d'un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) copropriété avant et après travaux **établi par la copropriété**. Ce DPE est à joindre aux pièces du dossier de demande de subvention.;
- b. La notion de « pathologie lourde » est supprimée et remplacée par un indice de dégradation minimum (coefficient supérieur ou égal à 0,55 fixé par la grille de dégradation ANAH complétée par Territoires Publics au moment de la visite de recevabilité) ;
- c. Une très forte incitation à « mixer » les aides, en couplant une aide au syndicat sans contrepartie et une aide individuelle « sociale » (en fonction des conditions de ressources des propriétaires occupants ou des engagements en matière de conventionnement des loyers pour les propriétaires bailleurs).

Cette dernière disposition, confirmée dans la circulaire de programmation 2013 de l'ANAH, constitue une condition d'accès au financement pour les nouveaux dossiers.

Pour tous les dossiers, un mixage du financement ANAH devra être proposé, conformément à l'article 15 H-IV du règlement général de l'ANAH, et selon la répartition suivante :

- Taux d'aide au syndicat sans contrepartie : **30%** du montant des travaux et honoraires subventionnables ANAH HT ;
- Taux d'aide individuelle : de **10 à 30 %** pour les propriétaires bailleurs sous conditions d'engagements en matière de conventionnement des loyers et de **25 à 35 %** sous conditions de ressources pour les propriétaires occupants.

L'aide individuelle aux travaux dans les parties communes en contrepartie d'un conventionnement de loyer dit dérogatoire social ou très social pourra être complétée par une prime de réduction de loyer.

Les aides seront accordées aux syndicats des copropriétaires après adoption du projet en Assemblée Générale de copropriété et validation de la CLAH du dossier de demande de financement, comprenant notamment un diagnostic conforme par l'intermédiaire du mandataire représentant du syndicat de copropriété qui en assurera la répartition :

- en fonction des tantièmes pour l'aide commune et l'aide au diagnostic ;
- en fonction du montant de la quote-part des copropriétaires sous plafonds de ressources ANAH majorés pour l'aide individuelle ;

et donneront lieu à une convention financière sous forme d'un arrêté entre Rennes Métropole et le propriétaire concerné ou le syndicat de copropriété.

Les dossiers individuels dans le cadre du mixage ANAH doivent être déposés et instruits en même temps que le dossier Syndicat des copropriétaires ANAH.

4.3 Parties privatives

Les logements nécessitant des travaux d'amélioration pourront être subventionnés dans la limite des dotations budgétaires annuelles de l'ANAH et sous réserve d'éventuelles modifications pouvant affecter la réglementation relative à la réhabilitation de l'habitat. Pour être financé, le logement doit se situer dans un immeuble en bon état ou ayant engagé une démarche de remise en état (diagnostic et travaux).

Rennes Métropole intervient en complément des aides de l'ANAH et des éventuels autres financeurs sur « le reste à financer » dans la limite d'un taux maximum de financement variable selon les ressources (**Annexe 12**) des propriétaires occupants et les engagements de location pour les propriétaires bailleurs.

Les aides de l'ANAH et des éventuels autres financeurs viendront en déduction de celles de Rennes Métropole.

Les taux d'intervention maximum de l'ANAH appliqués sur la dépense subventionnable sont ceux définis par le règlement général de l'ANAH en vigueur (voir tableau ci-après).

Pour les travaux d'économie d'énergie dans leurs logements, **les propriétaires occupants et bailleurs** peuvent bénéficier d'une aide complémentaire : l'aide de solidarité écologique (ASE). Pour cela, le propriétaire doit remplir les conditions définies par l'ANAH (décret n° 2015-1911 du 30 décembre 2015 relatif au règlement des aides du Fond d'Aide à la Rénovation Thermique des logements privés) et les travaux réalisés doivent permettre un gain de 25% d'économie d'énergie (exprimé en kWh/m²/an) pour un propriétaire occupant et un gain de 35% d'économie d'énergie pour un propriétaire bailleur.

En secteur OPAH, l'aide de solidarité écologique (ASE) s'ajoute à l'aide au titre du droit commun de l'ANAH et s'élève à 1 600 ou 2 000 € pour un propriétaire occupant et à 1 500 euros pour un propriétaire bailleur.

Exemple pour un propriétaire occupant sous plafond de ressources ANAH « modestes » :

Coût des travaux subventionnables : 15 000 € (travaux classiques)

Taux financement ANAH : 60%

Financement ANAH : 15 000 € x 60 %, soit 9 000 €

Taux de financement Rennes Métropole : 80%

Financement Rennes Métropole : 15 000 € x 80% - 9 000 €, soit 3 000 €

Le conventionnement des logements doit s'inscrire dans le cadre de l'application de la grille des loyers ci-après. Celle-ci a été construite en référence aux loyers de marché à la relocation observés par l'ADIL.

Le propriétaire bailleur s'engage à conventionner son loyer selon les modalités ci-après, avec l'ANAH pour une durée de 9 ans, en contrepartie de subventions de l'Anah, de Rennes Métropole et de déductions spécifiques sur ses revenus fonciers.

Le versement des aides donnera lieu à un arrêté de subvention de Rennes Métropole pour le propriétaire bailleur.

Les tableaux des aides mobilisables pour les parties privatives des propriétaires occupants et bailleurs sont sur les pages suivantes.

4.4 Loyers conventionnés avec travaux

Loyer intermédiaire

Le montant du loyer intermédiaire pour chaque logement est calculé en fonction du coefficient de modulation suivant :

$0,7+19/\text{surface utile (SU)}$, plafonné à 1.2.

Le loyer intermédiaire applicable est lui-même plafonné à 10,07 €/m² SU (valeur maximale au 16/02/2017, révisable annuellement en fonction de l'indice de révision des loyers).

Loyer pivot intermédiaire de 10.07 €/m² SU sur le centre ancien.

Exemple : soit un logement de 40 m² utile

Coefficient = $0.7 + 19/40 = 1,18$

Loyer intermédiaire = $10.07 \times 40 \times 1,18 = \text{€ } 475,30\text{€}$

Loyers sociaux

Les loyers dérogatoires sociaux, (8.20 €/m²SU) et très sociaux (7 €/m² SU) s'appliquent également dans le centre ancien, avec une modulation en fonction du coefficient

$0,7+19/\text{surface utile (SU)}$, plafonné à 1.

En secteur OPAH, la prime réduction de loyer ANAH (150 €/m² dans la limite de 80m²/logement) pourra être mobilisée dans le cadre de conventionnement social et très social. Une prime de 2 000€ (1 000€ ANAH et 1 000€ Rennes Métropole) peut également être mobilisée pour tout logement proposé en intermédiation locative.

Rennes Métropole, accompagne également d'une prime de 1 000€ les logements mis à dispositions à un salarié d'entreprise affilié à Action Logement.

Annexe 15 : Plafonds Ressources Locataires au 1^{er} mars 2018

Pour les copropriétés :

Propriétaires Bailleurs		Propriétaires Occupants		
Loyer intermédiaire	Loyer social	PO sous plafond accession HLM	PO Modestes	PO très Modestes
Complément au taux maximum ANAH	Complément au taux maximum ANAH	non éligible ANAH	Complément au taux maximum ANAH	Complément au taux maximum ANAH
10%	15%	0%	25%	35%
15%	30%	0%	25%	35%

Niveau d'aide (Selon degré de dégradation apprécié après diagnostic)	Assiette subventionnable ANAH	Taux socle ANAH	Aide de solidarité écologique
Taux ANAH "droit commun"	150 000 € HT / copro + 15 000 € HT/lot	30%	1 500€ (si économie d'énergie > 35%)
Taux ANAH "dégradation importante" (indice de dégradation > 0.55)	Travaux HT déplaçonnés	30%	

Rennes Métropole	"Droit Commun"	7 500 €	30%	25%	30%
	"Dégradation importante"	2 500 €	30%	25%	30%

Pour les propriétaires occupants, le niveau d'aide octroyé sera le suivant :

Aides ANAH

Nature des travaux	Taux maximum de la subvention	Plafond des travaux subventionnables HT	Subvention maximum hors FART	Ménages éligibles / Plafonds de ressources
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne (insalubrité avec grille >0,3 ou péril) ou très dégradé (dégradation > 0,55)	60%	62 500 €	37 500 €	Modestes ou très modeste
Travaux d'amélioration (projet visant à répondre à une autre situation)	60%	25 000 €	15 000 €	Modestes ou très modeste
	60%		15 000 €	Très modestes
Travaux de lutte contre la précarité énergétique (respect des conditions de l'octroi de l'ASE)	45%	25 000 €	11 250 €	Modestes

Aides Rennes Métropole

Aide de Solidarité Ecologique Majorée	Taux maximum de la subvention (sur la base des travaux subventionnables ANAH)
10% du montant HT des travaux subventionnables plafonnés à : 2 000€ pour les ménages très modestes	jusqu'à 95% HT pour les PO très modestes
1600€ pour les ménages modestes	jusqu'à 80% HT pour les PO modestes jusqu'à 60% HT pour les PO sous plafonds accession HLM

Pour les propriétaires bailleurs, le niveau d'aide octroyé sera le suivant :

		Aides ANAH				Aides Rennes Métropole				
Priorités	Nature des travaux	Plafond des travaux subventionnables HT	Taux maximum de la subvention	Subvention maximum	Eco-conditionnalité	Aide de Solidarité Ecologique	Prime de réduction de loyer	Prime d'intermédiation locative	Prime de réservation au profit des personnes prioritaires (DALO/PDALP/LHI)	Aide forfaitaire par logement conventionné
1	Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (sortie d'insalubrité, de pénit, de saturnisme et tous travaux au profit de la santé des occupants, indice de dégradation > 0,55)	1 250€/m ² (limité à 80 m ²)	45%	45 000 €	1 Obligation RGA / Classe énergétique minimum après travaux : D (avec dérogation exceptionnelle, et sauf travaux sur les parties communes)	1 500 € (si économie d'énergie > 35%)	Egale au triple de la participation de(s) la collectivité(s), avec un maximum de 150€/m ² limité à 80 m ² , uniquement en convention social ou très social	1 000 €/logement si intermédiation locative pour une durée minimale de 3 ans	4 000€/logt si droit de désignation préfectorale avec loyer ANAH très social	2 500 € en loyer intermédiaire 7 500 € en loyer social ou très social
2	Pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (petite « LHI » : insalubrité, pénit, sécurité des équipements commun, et risque saturnin)	937,5€/m ² (limité à 80 m ²)	45%	33 750 €	2 Obligation PAT/ Simulation sur l'investissement locatif	+ (si économie d'énergie > 35%)	+ (si économie d'énergie > 35%)	+ (si économie d'énergie > 35%)	+ (si économie d'énergie > 35%)	+ (si économie d'énergie > 35%)
3	Travaux d'amélioration visant à répondre à une situation	35%	26 250 €	+ (si économie d'énergie > 35%)	+ (si économie d'énergie > 35%)	+ (si économie d'énergie > 35%)	+ (si économie d'énergie > 35%)	+ (si économie d'énergie > 35%)	+ (si économie d'énergie > 35%)	+ (si économie d'énergie > 35%)
	Suite à une procédure RSD ou contrôle de décence									
	Transformation d'usage									

5. Le déblocage des subventions

5.1 Les modalités

Attention, pour permettre le versement des aides attribuées, le RIB doit indiquer les références du **compte spécifique aux travaux au nom de la copropriété** et non pas le compte général du syndic.

Exemple : Copropriété « adresse »

Compte travaux

Domiciliation : Nom et adresse du syndic

5.1.1. Le versement des aides de l'ANAH

Dès la notification de la décision attributive de subvention, une avance de 40% du montant prévisionnel de la subvention (dans la limite de 300 000€) peut être versée sur demande expresse du syndic et sur présentation d'un ordre de service signé prévoyant le démarrage des travaux dans un délai maximal de trois mois.

Des demandes d'acompte peuvent être faites en cours de chantier sur justification de l'avancement des travaux dans la limite de 70 % de l'engagement de subvention, déduction faite le cas échéant de l'avance versée.

Un formulaire de demande d'acompte est à transmettre à la SPLA accompagné d'un RIB, d'un relevé bancaire présentant un compte crédité de 30% du coût des travaux TTC et du justificatif des travaux.

Toute demande d'avance (**Annexe 8**) ou d'acompte (**Annexes 9 et 10**) doit transiter par Territoires Publics qui en vérifiera la recevabilité et le transmettra à l'ANAH.

Le paiement du solde de la subvention ANAH doit également transiter par Territoires Publics qui vérifiera la complétude de la demande et établira les documents administratifs correspondant.

La demande doit être constituée des éléments suivants :

- Les factures définitives récapitulatives détaillées des travaux (ne pas joindre les demandes d'acompte ou les situations intermédiaires), compris honoraires divers (CSPS, maîtrises d'œuvre, diagnostics, syndic...)
- Le formulaire ANAH de fin de travaux signé par le syndic
- Un RIB

Au moment de la liquidation de la subvention, Rennes Métropole, en tant que délégataire des aides à la pierre, procède, s'il y a lieu, à l'écrêtement du montant total de la subvention, à l'aide du plan de financement et des éléments produits par le bénéficiaire. En effet, le montant de la subvention versée par l'ANAH ne peut avoir pour effet de porter le montant des aides publiques directes à plus de 80% du coût global de l'opération TTC.

5.1.2 Le versement des aides de Rennes Métropole

L'engagement financier de Rennes Métropole intervient à l'issue de la procédure d'instruction du dossier de financement par les services de l'ANAH et après passage du dossier en Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH). Cet engagement est voté, par la suite, en conseil communautaire et fait l'objet d'une convention avec chaque propriétaire.

Pour les aides attribuées au syndicat des copropriétaires pour les parties communes

Cette convention précise notamment les conditions de versement rappelées ci-après.

Les appels de fonds	Conditions	Pièces à fournir
1 ^{er} acompte 50% de l'aide	Travaux d'exécution de l'opération commencés	- Attestation de maître d'œuvre ou déclaration d'ouverture de chantier ou ordre de service aux entreprises ou tout autre document indiquant le démarrage des travaux <i>NB : la copie des marchés ne vaut pas démarrage des travaux</i> - RIB
Solde 50% de l'aide	Achèvement des travaux	- Attestation de maître d'œuvre ou déclaration d'achèvement de travaux ou procès-verbal de réception de travaux ou tout autre document indiquant la fin de chantier) ; - Bilan financier détaillé définitif de l'opération ; - Copie du carnet d'entretien à jour intégrant le diagnostic de la maîtrise d'œuvre ayant présidé aux travaux financés ; - Photo du panneau de chantier conforme à la charte graphique définie par la Ville de Rennes. - RIB

La demande de versement de l'aide doit comporter un courrier de sollicitation adressé au Président de Rennes Métropole et accompagné de l'ensemble de ces pièces. L'instruction du solde de la subvention sera traitée par Territoires Publics. Si, au vu du bilan de l'opération, il apparaît que le coût des travaux est moins élevé, Rennes Métropole ajustera son aide au prorata du coût total.

Il est possible de solliciter le versement de l'aide de Rennes Métropole en une seule fois sur présentation de l'ensemble des pièces nécessaires au versement du premier acompte et du solde de la subvention.

Pour les aides attribuées aux propriétaires, bailleurs ou occupants pour les parties privatives

Les appels de fonds	Pièces à fournir	
	Propriétaires bailleurs	Propriétaires occupants
Paiement en 1 seule fois après achèvement des travaux	Copie de la convention à loyer « social » ou « intermédiaire » signée, Copie du bail d'entrée dans les lieux du locataire, Copies des factures des travaux dans le logement représentant un montant total au moins équivalent à celui à verser, RIB	Copies des factures des travaux dans le logement représentant un montant total au moins équivalent à celui à verser, RIB

La demande de versement de l'aide doit comporter un courrier de sollicitation adressé au Président de Rennes Métropole et accompagné de l'ensemble de ces pièces. Si, au vu du bilan de l'opération, il apparaît que le coût des travaux est moins élevé, Rennes Métropole ajustera son aide au prorata du coût total.

5.2 Les demandes d'acompte (étape 4)

Les demandes d'avance au début des travaux sont déposées par Territoires Publics :

- ANAH : 40 % de la subvention accordée (**Annexe 7**)
- Rennes Métropole : 50 % de la subvention accordée (**Annexe 8**)

Les demandes d'acompte en cours de chantier :

- ANAH : 30 % de la subvention accordée (**Annexe 9**)

Nota : Un panneau de chantier est à retirer auprès de l'animateur OPAH RU Territoires Publics. La photographie de ce panneau apposé sur l'immeuble restauré est une pièce à fournir pour la constitution du dossier de demande de versement de la subvention.

Les demandes d'acompte en cours de travaux sont elles aussi déposées par Territoires Publics (**Annexe 9**) en fonction de l'avancement du chantier.

Nota : À mi-chantier une visite de contrôle sera réalisée à l'initiative de Territoires Publics afin de suivre l'avancement du projet et son respect.

5.3 La clôture de chantier et le déblocage du solde (étape 5)

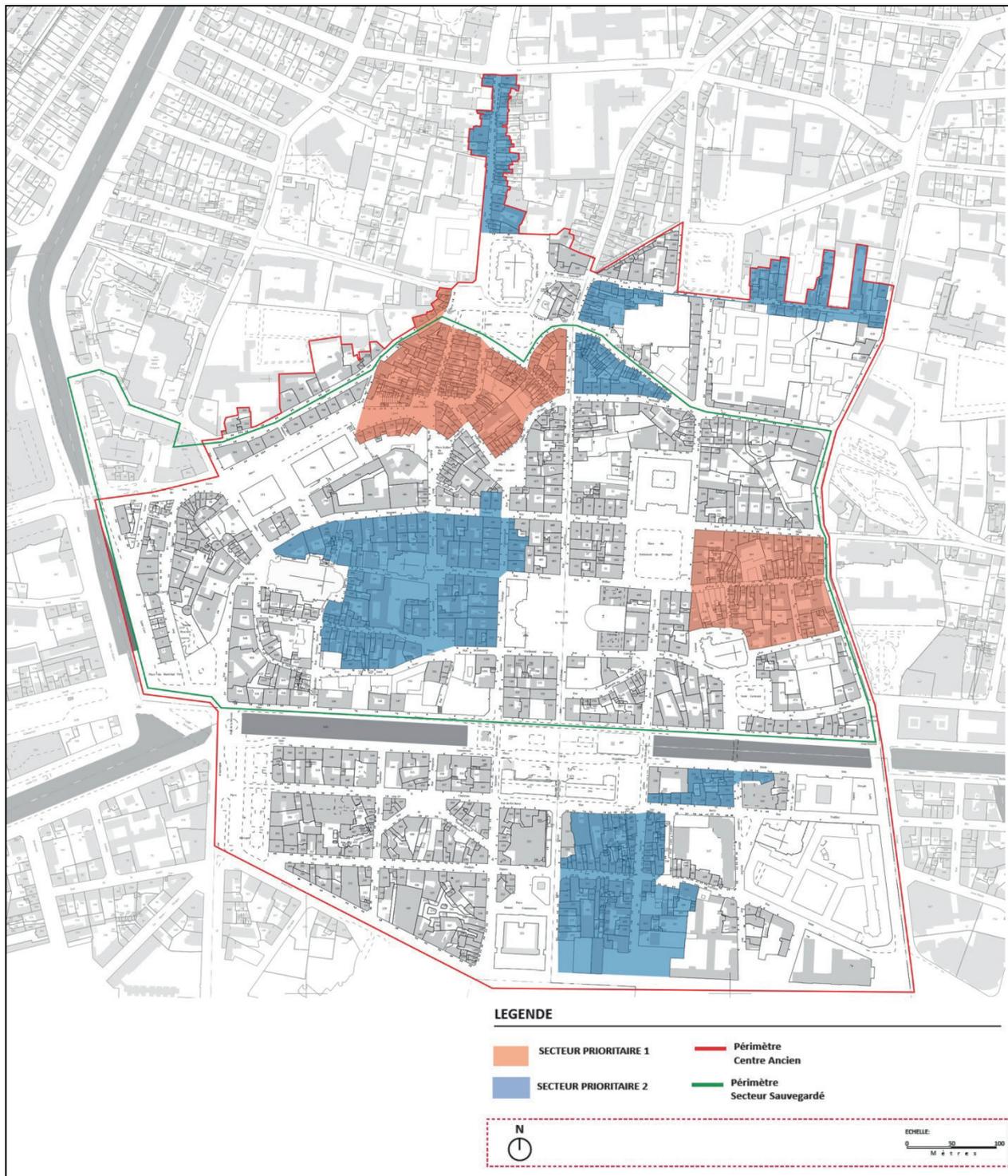
À la fin du chantier et à l'initiative de Territoires Publics, une visite de contrôle sera organisée en vue de l'acceptation des travaux.

La demande de déblocage des aides auprès des différents financeurs (solde) sera assurée par Territoires Publics (Liste des pièces à fournir en **Annexe 10**).

6. Les annexes

Annexe 1 :	Plan du périmètre de l'OPAH RU Rennes Centre Ancien	p.22
Annexe 2 :	Questionnaire pour la recevabilité de la copropriété	p.23
Annexe 3 :	Diagnostic préalable.....	p.24
Annexe 4 :	Constitution du dossier de financement	p.34
Annexe 5 :	Formulaire demande de subvention ANAH.....	p.35
Annexe 6 :	Formulaire copropriétaire à mandataire commun	p.37
Annexe 7 :	Formulaire - Plan de financement ANAH.....	p.39
Annexe 8 :	Demande de versement d'une avance ANAH	p.40
Annexe 9 :	Demande de versement d'une avance Rennes Métropole	p.42
Annexe 10 :	Demande de versement d'un acompte ANAH.....	p.43
Annexe 11 :	Déblocage des soldes de subvention.....	p.45
Annexe 12 :	Tableau des plafonds de ressources Propriétaires Occupants au 1^{er} janvier 2018.....	p.46
Annexe 13 :	Grille d'évaluation de l'ANAH.....	p.47
Annexe 14 :	Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur - PSMV	p.48
Annexe 15 :	Tableau des plafonds de ressources Locataires au 1^{er} mars 2018.....	p.49

ANNEXE 1 : Plan du périmètre de l'OPAH RU Rennes Centre Ancien



ANNEXE 2 : Questionnaire pour la recevabilité de la copropriété



VIVRE EN INTELLIGENCE



OPÉRATIONS D'URBANISME
ÉQUIPEMENTS PUBLICS

« O.P.A.H. RU Copropriété Rennes Centre Ville »

Précisions à fournir sur le fonctionnement de la copropriété

Adresse de la copropriété _____

Coordonnées du syndic _____

Nom du gestionnaire _____ Tél. _____

Votre date de 1^{ère} nomination comme syndic (ancienneté) _____

- ❶ Nombre de lots principaux à **usage d'habitation** : _____
dont nombre de propriétaires occupants : _____
dont nombre de propriétaires bailleurs : _____
Nombre de lots principaux à **usage commercial ou professionnel** : _____

- ❷ Existence d'un **règlement de copropriété** _____ oui non DATE : _____
· d'un état descriptif de division _____ oui non DATE : _____
· de modificatifs éventuels _____ oui non DATE : _____

- ❸ **Liste des copropriétaires** avec la répartition des charges communes (générale, escalier, ...). **A joindre**

- ❹ **Coordonnées des copropriétaires** (adresse, tél., date d'acquisition). **A joindre**

- ❺ **Travaux lourds** sur les parties communes (hors entretien courant) depuis 5 ans

déjà réalisés ? oui non **projet en cours** (voté ou à voter) ? oui non **refusés en AG** ? oui non

Préciser la **nature des travaux concernés**

- ❻ **Information sur la situation financière de la copropriété**

Nombre de copropriétaires concernés par des impayés importants ou réguliers

Y a-t-il des plans d'étalement d'appels de fonds exceptionnels en cours ?

Y a-t-il des moratoires pour le paiement des charges ?

Existe-t-il un fonds de travaux (art 18)

Prêt de copropriété en cours

Y a-t-il une procédure judiciaire en cours préciser :

- ❼ **Deux derniers PV d'AG**. **A joindre**

- ❽ Existence d'un conseil syndical oui non

- ❾ **Commentaires** sur le fonctionnement général de la copropriété, sur la volonté e/ou sa capacité à supporter les travaux et les mener à terme au niveau financier

Annexe3 : Diagnostic préalable



OPAH - RU Rennes Centre
Ancien



Diagnostic préalable

Dossier de présentation

Adresse immeuble _____

Bureau d'études _____

Nom du technicien _____

Syndic _____

Date réalisation _____

Avertissement

Le présent document liste et informe sur la nature et le contenu du « diagnostic » attendu dans le cadre de l'OPAH RU Rennes Centre ancien.

Ce diagnostic constitue la première étape de la démarche de la copropriété pour la réhabilitation de l'immeuble. Il a pour objectif de permettre à la copropriété d'apprécier l'état général du bâtiment en déterminant la nature et l'urgence des travaux à prévoir, leurs priorités les uns par rapport aux autres et l'ordre de grandeur de coût des travaux, donnée indispensable pour engager une démarche cohérente d'interventions.

Il est basé sur un état des lieux complet abondé si besoin par des investigations de types sondages ponctuels limités, ou d'expertise plus détaillée.

Il intégrera un relevé exhaustif des logements afin d'en déterminer l'état exact au regard des réglementations sanitaires et de la sécurité incendie.

Le coût de la prestation proposée à la copropriété sera forfaitaire et le diagnostic n'indiquera pas de fait une réalisation de travaux (exemple : un dégradage complet de l'enduit d'une façade arrière en pans de bois pour analyse des bois, entraîne ipso facto la réfection de la façade, parfois au détriment d'investissements plus urgents pour la sécurité des occupants)

Cette étude présentée en assemblée générale de copropriété par le bureau d'études, doit être ensuite intégrée au carnet d'entretien de l'immeuble et devenir le guide de programmation des travaux et d'entretien de l'immeuble sur les années à venir.

Contenu du diagnostic

Les éléments listés ci-dessous constituent les données de base minimum à intégrer à l'étude ; un dossier photos illustrera aussi précisément que possible les différents points traités ; un cahier de relevés en plans / coupes / élévations est indispensable.

Volet urbain :

- Plan de situation
- Plan masse et photo permettant de situer de l'immeuble dans son environnement proche et lointain
- Place, rôle et articulation de l'îlot dans le quartier, voire dans la ville en termes de fonctionnement urbain
- Plan de masse avec gabarit des différents bâtiments, usage global des bâtiments, références cadastrales, organisation des accès.
- Place, rôle et articulation de l'immeuble dans son îlot

Volet patrimonial :

- Typo-morphologie des constructions
- Historique de la construction de l'immeuble et de son évolution à travers les époques (se référer entre autres au « Banéat », aux archives départementales...) en précisant les divers remaniements identifiés
- Éléments remarquables patrimoniaux extérieurs et intérieurs (exemples : portes et fenêtres d'origine, escalier, lambris, charpente, carrelages, parquets, décors, enduits d'origine, badigeons, fresques...)
- Repérage des anomalies patrimoniales (exemples : parties de cages d'escalier aménagées en locaux privatifs, planchers de qualité habillés de revêtements contemporains, inadéquation entre formes architecturales et fonctions actuelles, repérage des chargements de structures anormaux – chapes béton-)
- Classement réglementaire au plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Volet structurel :

Ce volet de l'étude vise à déterminer la descente de charge qui s'effectue dans l'immeuble. Un levé en plan abondé de coupes sont attendus. Des sondages destructifs ponctuels sont conseillés à ce stade afin d'apprécier plus avant certains constats.

- Organisation actuelle des locaux quelle que soit leur nature, repérés par niveau sur plans cotés
- Analyse du mode constructif de l'immeuble (nature des murs, sens de portée, emplacement des refends, organisation des murs fumée...)
- Analyse de report des charges et de l'état structurel du bâti avec identification des points de faiblesses potentiels ou constatés (abouts de solives dégradés, encadrement défectueux, état des planchers sous les pièces d'eau, refends fissurés, surcharge de plancher, suppression de porteurs, suppression de cheminées, percements des refends, ...)
- Analyse des planchers hauts des caves, des souches de cheminée, des charpentes et des couvertures
- Analyse des contraintes liées à l'usage des locaux commerciaux
- Coupe en élévation sur les endroits repérés comme potentiellement à traiter.

Volet sanitaire :

- Analyse de la desserte des eaux usées, sondage des dalots si nécessaire, recherche des points de raccordement au réseau public (avec l'aide des services de la Ville si besoin)
 - Analyse de la desserte des eaux pluviales
 - Vérification exhaustive des logements au regard des règles opposables du Règlement Sanitaire Départemental (1 fiche par logement selon la trame jointe à ce document en annexe 1)
 - Vérification de la conformité du stockage des poubelles
 - Vérification des contrôles obligatoires :
 - o CREP - Constat des Risques d'Exposition au Plomb
 - o DTA - Diagnostic Technique Amiante
- Nota : Les éléments signalés dans ces diagnostics devront être pris en considération dans la réalisation des travaux.

La grille d'analyse « Sécurité incendie – Bâtiments d'habitation anciens – Diagnostic simplifié » de la Direction Générale de l'Urbanisme de l'Habitat et de la Construction peut servir de base à cette analyse

- Schéma d'évaluation du risque incendie et d'évacuation pour l'ensemble des lots de l'immeuble (cf. forme du document du cabinet d'architecte Liouville Jan et Associés en annexe 2 à titre d'exemple)
- Détermination du risque incendie lié à la nature du commerce ou à son mode de fonctionnement (exemple : porte de cuisine de restaurant laissée ouverte en permanence sur la cage d'escalier...)
- Analyse de l'accès de l'immeuble par les services de secours
- Qualité d'isolement au feu des portes palières, des murs séparatifs logement-parties communes, d'accès aux combles, aux sous-sols...
- Vérification des garde-corps (solidité, hauteur...)
- Diagnostics des installations des concessionnaires (colonnes montantes électriques, de gaz, d'eau potable, courants faibles)

Volet énergétique

- Évaluation du comportement thermique général de l'immeuble par identification des faiblesses énergétiques évidentes (isolation des caves, des combles, qualité des menuiseries, qualité de pose des menuiseries)
- Analyse du mode de chauffage, des entrées d'air parasites, de l'inertie du bâti (nature et qualité des remplis extérieurs et intérieurs) sans pour autant réaliser des investigations du type DPE
- Une identification des ponts thermiques par caméra thermique peut être utilement intégrée à l'étude
- Une étude thermique pourra au cas par cas être proposée

Par la suite il s'agira d'améliorer les points de faiblesses identifiés, sans pour autant qu'une labellisation ne soit exigée. Des suggestions complémentaires pourront être proposées (chauffage collectif, ...).

Volet social

Données à établir avec le syndic de l'immeuble. L'objectif est d'apprécier les points de blocage possibles dans les prises de décision de travaux.

- Nom et adresse des propriétaires des différents lots principaux et tantièmes correspondant
- Précisions sur la nature de la propriété (occupant, bailleurs, indivision, succession en cours, ...)
- Les données relatives aux occupants sont à produire (PO âgé, modeste, en difficulté sociale, étudiant, commerçant, ...) et à intégrer à la fiche logement (annexe 1 du diagnostic)
- Capacité financière : Ressources du PO, montant des loyers perçus par les PB... Sur la base des renseignements fournis par le syndic, Territoires Publics prendra contact avec l'ensemble des copropriétaires pour récupérer ces données financières destinées à aider la copropriété à monter son projet.

Classification de l'urgence des travaux, estimation par phase

Évaluation sommaire des travaux déterminée selon l'ordre d'urgence des interventions, conduisant le cas échéant à un phasage des travaux. Il est ici rappelé que seul deux phases de travaux sont instruites au titre des demandes de subventions.

Nota : Territoires Publics pourra, pour la présentation en Assemblée Générale de copropriété, à partir de l'évaluation des travaux, estimer les aides financières possibles correspondant, permettant une prise de décision en toute connaissance de cause sur l'ampleur des travaux à engager.

Fiche logement

Date du relevé (établir une fiche par logement visité) : _____

Adresse du logement _____

Immeuble ___ Étage Porte _____ Type _____ Surface (approximative) _____

Statut d'occupation PO (propriétaire occupant) HV (location vide) HM(location meublée) VA (vacant) LP (local professionnel) LC (local commercial)Age de l'occupant..... Profession..... Nombre d'occupants..... Loyer
actuel.....€

Intérieur du logement dans sa globalité

	oui	non
Sols en mauvais état	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
> Nature (parquet, moquette sur chape) et qualité (parquet de Versailles...)		
Murs en mauvais état	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
> Nature, revêtement et désordres :		
Plafonds présentant des risques de chutes de matériaux	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Escaliers intérieurs dangereux	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rampes / gardes corps descellés ou absents (escaliers intérieurs au logement ou/et aux fenêtres)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Isolation ou faux plafonds dégradés	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Isolation absente ou insuffisante	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Infiltrations ou remontées d'eau (humidité, moisissures)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Installation électrique dangereuse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Installation électrique ne permettant pas le branchement d'appareils ménagers courants	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Installation de chauffage non adaptée	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Défaillance au niveau des cheminées (suppression du foyer, du conduit)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
> Qualité (bois, marbre...)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Absence de gainage des conduits de gaz brûlés des appareils au gaz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Éclairage électrique défectueux	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Canalisations détériorées	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Éclairage naturel insuffisant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fenêtres ne s'ouvrant pas sur l'extérieur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
> État et nature des fenêtres (bois PVC, dble vitrage...A détailler par fenêtre si besoin)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ouvertures ne permettant pas un renouvellement d'air suffisant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Absence de ventilation (VMC, statique)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pièce principale a un volume ou une surface suffisante (9 m ² et 2,2 m sous plafond)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Présence d'animaux Oui non
Nombre d'animaux

Cuisine et sanitaire

	oui	non
Absence d'évier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Absence d'alimentation en eau potable	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Absence d'alimentation en eau chaude	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pression et débit de l'eau insuffisants	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Absence d'évacuation des eaux usées	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Évacuation des eaux usées défectueuses	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Absence de siphon (odeurs)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Absence de WC intérieurs (à système d'eau)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Présence de WC à broyeur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Absence de séparation entre les WC et la cuisine	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Absence de douche ou de baignoire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Étanchéité du bac à douche (pourtour) défectueuse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aménagement de la douche ou de la baignoire ne permettant pas l'intimité	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Conformité au Règlement Sanitaire Départemental (le logement satisfait-il aux règles de surface, d'éclairage, de ventilation, les installations d'électricité, gaz, chauffe-eau...sont-elles conformes ?)

Éléments patrimoniaux remarquables du logement (parquet Versailles, cheminées en marbre, lambris, portes d'origine...)

Sécurité incendie

Rappel des principes à respecter (l'objectif poursuivi étant le respect de l'article R 111-13 du CCH) :

- tout faire pour limiter le feu dans 2 dimensions, c'est-à-dire limiter le feu à l'emprise du logement et éviter sa propagation dans les étages, pour cela renforcer l'enveloppe isolante du logement en intervenant sur la suppression des vitrages donnant sur la cage d'escalier (ou les remplacer par des verres coupe-feu) et les ventilations, en améliorant les portes palières existantes ou en les remplaçant pour les rendre coupe-feu ½ heure, en recoupant les volumes en particulier dans les combles...
- Pour les combles, présence d'espaces refuges, existence de dessertes par escalier double
- Étudier la remise à l'air libre des escaliers existants
- Considérer les moyens de secours des pompiers : camion échelle depuis la rue et échelle deux plans depuis les cours (soit une hauteur de 8m)

Le logement satisfait-il à ces données de base ?

Sinon quels sont les travaux à prévoir ?

Appréciation sur l'état général du logement (exemple : bon état général, gros problème d'aération, suroccupation, sanitaires dégradés...)

Remarques complémentaires (divers, difficulté particulière liée à l'occupant, ou au mode d'occupation, ...)

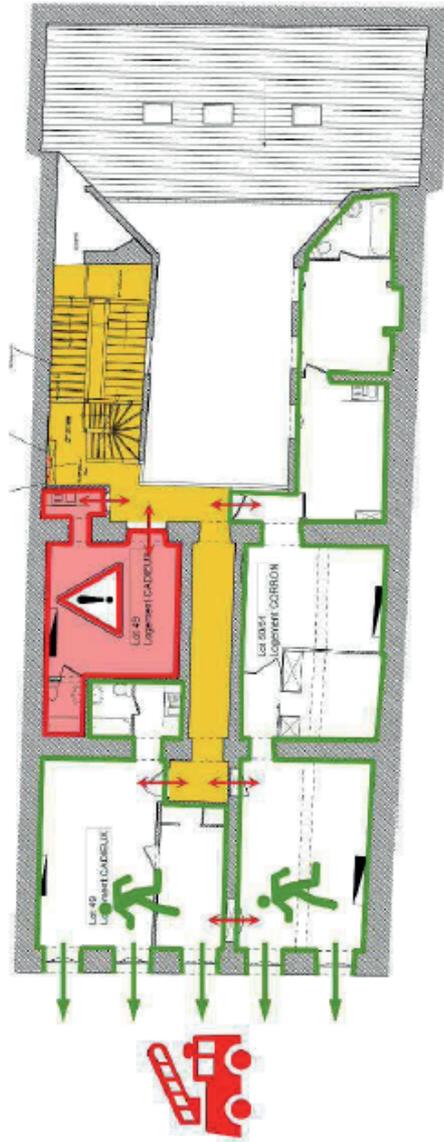


Schéma de principe – sécurité incendie 3ème étage

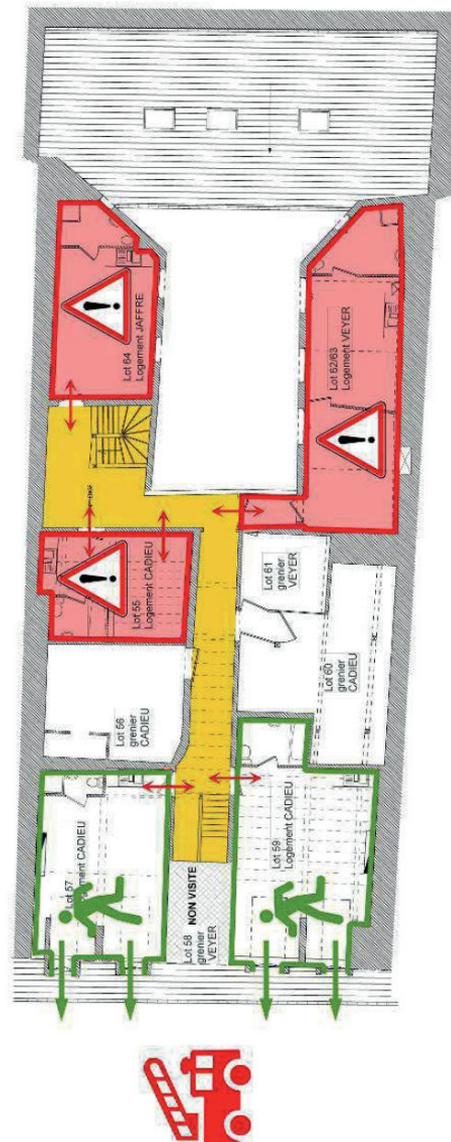


Schéma de principe – sécurité incendie 4ème étage

Schéma de sécurité incendie

Exemple : Extraits d'un diagnostic de : SARL LIOUVILLE, JAN & Associés

Contacts utiles

Territoires Publics

Bureaux :
2 bis, place Saint-Melaine
35000 Rennes
Tél : 02.99.35.22.00
Mail : rennes.centreaancien@territoires-rennes.fr

Adresse postale :
1 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz
CS 50726
35207 Rennes Cedex 2

UDAP 35 (Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine)

(Bâtiments de France)
6, rue du Chapitre
35000 Rennes
Tél : 02.99.29.67.60

SDIS (Service Départemental de Sécurité Incendie et de Secours)

Service Prévention
35000 Rennes
Tél : 02.99.78.52.03

VILLE DE RENNES

Service Santé Environnement **Rennes Métropole**
14 rue Saint-Yves Hôtel de Rennes Métropole
35000 Rennes 4 av. H. Fréville 35207 Rennes
Tél : 02.23.62.22.10 Tél : 02.99.86.60.60

ANNEXE 4 : Constitution du dossier de financement

Pièces à fournir pour constitution du dossier de demande de subvention copropriété

- Formulaire ANAH « demande de subvention » (annexe 5)
- Formulaire ANAH de copropriétaire mandataire commun (pour les aides individuelles complémentaires à l'aide au syndicat) (annexe 6)
- PV AG décidant les travaux, le calendrier prévisionnel du déblocage des subventions et autorisant le syndic à représenter la copropriété auprès de l'ANAH ;
- Plan de financement prévisionnel (annexe 7)
- RIB compte spécifique travaux au nom de la copropriété
Copropriété xxxx
Compte Travaux
- Carte professionnelle du syndic
- Dossier technique comprenant :
 - Plans situation, masse, niveaux, coupe si nécessaire, plans de toiture et façades si besoin...
 - Devis détaillés avec indications des coordonnées professionnelles (adresse, inscriptions au registre du commerce ou du métier)
 - Notes prévisionnelles honoraires :
 - Diagnostics préalables
 - Maîtrise d'œuvre
 - SPS
 - DPE
 - Bureau technique
 - Honoraires syndic
 - Dommage d'ouvrage
- Récépissé dépôt permis de construire ou déclaration préalable

Annexe 6 : Formulaire Copropriétaire à mandataire commun

SITUATION DE L'IMMEUBLE

- Nom de la copropriété :
- Nombre total de bâtiments : [][] Bâtiment(s) concerné(s) par les travaux :
- Adresse :
Code Postal : [][][][] Commune :

Caractéristiques du ou des bâtiment(s) concerné(s)

- Nombre total de logements et de locaux : [][][] ● Nombre de niveaux : [][]
- Année d'achèvement : [][][][]
- L'immeuble concerné a-t-il fait l'objet d'une subvention Anah dans les cinq dernières années ? : Oui Non

Autres renseignements

- L'immeuble fait-il l'objet :
 - d'un arrêté de péril d'un arrêté d'insalubrité d'une mise sous administration provisoire
 - d'un plan de sauvegarde d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) indiquant une situation de danger potentielle
 - d'un arrêté pour la mise en sécurité des équipements communs d'une notification de travaux de suppression du risque saturnin
 - d'un rapport d'analyse comprenant la grille d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat
 - d'un rapport d'analyse comprenant la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat
 - d'une prescription des actions utiles à la disparition des causes de non-conformité au règlement sanitaire départemental
- Dans le cas où le projet comporte des travaux d'économies d'énergie (quel que soit le gain atteint), la réalisation d'une évaluation énergétique est obligatoire. Indiquez la consommation énergétique conventionnelle (en kWh_{ep}/m².an) du bâtiment objet des travaux :
Avant travaux : [][][][][] Projetée après travaux : [][][][][]

DÉSIGNATION DU MANDATAIRE

Les copropriétaires ont désigné pour les représenter :

- Raison sociale :
- Nom et prénom :
- Adresse :
Code Postal : [][][][] Commune :
- Téléphone : [][][][][][][][][][][] ● Télécopie : [][][][][][][][][][][] ● Mél. :
- Le mandataire est-il syndic de l'immeuble¹⁹ ? Oui Non

Ce mandataire a été désigné pour représenter la copropriété afin de remplir et signer le formulaire de demande de subvention, déposer le dossier de demande de subvention, recevoir la notification de la décision de subvention et présenter les pièces justificatives de l'exécution des travaux.

MAÎTRE D'ŒUVRE

Une mission complète de maîtrise d'œuvre exécutée par un architecte, un agréé en architecture, un technicien, un bureau d'étude, est obligatoire lorsque le montant des travaux subventionnables est supérieur à 100 000 € H.T., ou dans certains cas de travaux de grosses réparations et de restructuration, et de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé.

- Nom :
- Adresse :
Code Postal : [][][][] Commune :
- Téléphone : [][][][][][][][][][][] ● Télécopie : [][][][][][][][][][][] ● Mél. :

ENGAGEMENTS

Je soussigné(e), mandataire des copropriétaires,

- Nom et prénom :
- certifie sur l'honneur que :
 - les renseignements portés sur la présente demande et dans les documents annexes sont exacts,
 - les travaux faisant l'objet de la demande ne sont pas commencés à la date de dépôt du dossier,
- m'engage à :
 - informer chaque copropriétaire demandeur du montant de la subvention prévue pour son (ou ses) logement(s) ainsi que du montant effectivement versé à la fin des travaux ;
 - faire réaliser les travaux conformément au projet présenté, par des professionnels du bâtiment inscrits soit au registre du commerce, soit au répertoire des métiers, soit par des entreprises d'insertion agréées et en justifier l'exécution dans un délai de trois ans suivant la date de la décision de la subvention et ne pas recourir à du travail clandestin ou dissimulé pour la réalisation des travaux. L'intervention des entreprises doit comprendre la fourniture et la mise en œuvre des matériaux et équipements.

Fait à, le [][][][][]

Signature du mandataire commun

¹⁹Lorsque certains copropriétaires peuvent bénéficier de subventions publiques pour la réalisation de travaux sur les parties communes, le syndic, s'il est soumis à une réglementation professionnelle autorisant le maniement des fonds d'autrui, peut être le mandataire de ces copropriétaires. Ce mandat est soumis aux dispositions des articles 1984 et suivants du Code civil (article 39-1 du décret n°67-223 du 17 mars 1967)

ANNEXE 8 : Demande de versement d'une avance ANAH



| Syndicat de copropriétaires



DELEGATION
N° de dossier _____
Date du dépôt _____

Réservé à l'Anah

DEMANDE DE VERSEMENT D'UNE AVANCE POUR LE COMMENCEMENT DES TRAVAUX⁽¹⁾

Vous sollicitez, en tant que représentant du syndicat de copropriétaires, une subvention de l'Agence nationale de l'habitat pour des travaux sur parties communes de votre copropriété. Si votre demande fait l'objet d'une décision favorable d'attribution de subvention, vous pouvez bénéficier, dans un délai très rapide, du versement d'une avance pour le commencement des travaux à hauteur de 40 % de la subvention accordée et dans la limite maximale de 300 000 €.

En cas d'octroi au syndicat, pour des travaux d'économies d'énergie, d'une aide de solidarité écologique (ASE) du programme Habiter Mieux, l'ASE au syndicat peut également être versée à titre d'avance, dans les mêmes conditions que pour l'aide de l'Anah.

Pour cela il suffit de compléter et surtout de signer le présent document qui précise les conditions dans lesquelles cette avance peut être versée et les engagements et obligations auxquels le syndicat des copropriétaires sera tenu en contrepartie.

Le présent document peut également valoir demande de versement d'une avance au titre de l'aide de solidarité écologique (ASE) du programme Habiter Mieux. En effet, si une ASE est attribuée, en complément de l'aide au syndicat et pour les mêmes travaux, aux copropriétaires occupants de ressources très modestes (hors aide de l'Anah aux copropriétaires à titre individuel), la demande d'avance au titre de l'ASE, à hauteur de 70 % de son montant, est effectuée dans le cadre de la demande de versement d'une avance au syndicat des copropriétaires.

Aucune avance ne pourra être versée si ce document n'est pas **daté et signé** par le représentant désigné par le syndicat des copropriétaires dans le cadre de la demande d'aide.

Si votre demande d'aide fait l'objet d'une décision défavorable, le présent engagement deviendra automatiquement sans effet, et cela, sans aucune démarche de votre part.

Nous vous suggérons d'effectuer une copie de cette demande afin de conserver une trace des engagements que vous souscrivez.

Votre délégation de l'Anah

⁽¹⁾Cette demande auprès de la délégation de l'Anah ou du délégataire peut être formulée, soit en accompagnement de la demande de subvention, soit après la notification de la décision attributive de subvention et, dans tous les cas, avant tout commencement des travaux et avant tout paiement de l'Anah. Elle est limitée dans le temps : elle ne concerne que les dossiers pour lesquels la subvention a été accordée après le 1^{er} janvier 2009 et dont la demande d'avance est agréée avant le 31 décembre 2013* (*date susceptible d'être avancée ou prorogée sans préavis de l'Anah).

1



09/17

ANNEXE 9 : Demande de versement d'une avance Rennes Métropole à l'ouverture du chantier

Montant : 50 % de la subvention accordée par Rennes Métropole

Documents à fournir :

- Courrier du syndic à Monsieur le Président de Rennes Métropole demandant le déblocage de l'avance de subvention.
- Attestation du maître d'œuvre **ou** déclaration d'ouverture de chantier **ou** ordre de service aux entreprises **ou** tout autre document justifiant le démarrage des travaux
- RIB compte travaux de la copropriété

Le versement d'acomptes sur une subvention de l'Anah, qui n'est pas de droit, est possible dans les cas suivants :

- Pour les subventions inférieures à 1 500 € inclus : aucun acompte possible ;
- Pour les subventions comprises entre 1 501 € et 15 000 € inclus : un acompte unique ;
- Pour les subventions comprises entre 15 001 € et 30 000 € inclus : 2 acomptes au maximum ;
- Pour les subventions supérieures à 30 000 € : 3 acomptes maximum.

Un premier acompte, s'il est possible, ne peut être versé que si au moins 25% des travaux subventionnables ont été exécutés.

Le montant de l'acompte, calculé par rapport au montant prévisionnel de la subvention est proportionnel au pourcentage des travaux exécutés. Toutefois, les acomptes versés ne pourront être ni inférieurs à 25%, ni supérieurs à 70% du montant prévisionnel de la subvention octroyée.

L'avancement du projet et la réalisation des travaux sont justifiés par la présentation de factures.

Les acomptes mis en paiement après vérification de la régularité des factures et de leur conformité avec le projet tel qu'il a été validé par la décision attributive de la subvention, tiennent compte, le cas échéant, de l'avance sur subvention et des précédents acomptes versés.

Un Relevé d'Identité Bancaire (RIB), en original, devra être joint à l'appui de cette demande de paiement d'acompte.

ANNEXE 11 : Déblocage des soldes de subvention

Ensemble des documents à remettre à Territoires Publics

☞ Documents pour solde de la subvention ANAH

- Formulaire ANAH de fin de travaux signé par le syndic (Document joint à la notification de subvention)
- Ensemble des factures originales des travaux par entreprise (nota : il n'est pas nécessaire que les factures soient acquittées pour demander le solde des aides)
- Formulaire Cerfa Plan de financement définitif
- Une attestation du maître d'œuvre de fin de travaux ou déclaration d'achèvement de travaux ou procès-verbal de réception de travaux ou tout autre document indiquant la fin du chantier
- RIB travaux de la copropriété

☞ Documents pour solde de la subvention Rennes Métropole

- Demande du syndic au Président de Rennes Métropole de déblocage des fonds
- Ensemble des factures/DGD par entreprise acquitté pour demander le solde des aides
- Formulaire Cerfa Plan de financement définitif
- Le carnet d'entretien à jour intégrant le diagnostic de la copropriété établi pour la demande de subvention
- Une photo du panneau de chantier conforme à la charte graphique définie par la Ville de Rennes
- Une attestation du maître d'œuvre de fin de travaux ou déclaration d'achèvement de travaux ou procès-verbal de réception de travaux ou tout autre document indiquant la fin du chantier
- RIB travaux de la copropriété

ANNEXE 12 : Tableau des plafonds de ressources Propriétaires Occupants au 1^{er} janvier 2018

Deux catégories de ménages sont éligibles aux aides de l'Anah pour le financement de travaux. Ces ménages sont qualifiés en fonction de leur niveau de ressources :

- Ménages aux ressources "très modestes".
- Ménages aux ressources "modestes".

La distinction permet de déterminer le taux maximal de subvention dont les ménages pourront bénéficier pour leur projet de travaux si leur dossier est agréé.

Le montant des ressources à prendre en considération est la somme des revenus fiscaux de référence de l'année N-2 de toutes les personnes qui occupent le logement.

Exemple : Pour une demande de subvention faite en 2018, les revenus concernés sont ceux de 2016.

Toutefois, si les revenus du demandeur ont baissé de 2016 à 2017, il est possible de prendre en compte les ressources de 2017 (N-1), à condition que l'avis d'imposition correspondant soit disponible.

Soucieuse du maintien de propriétaire occupant dans le centre-ville rennais, Rennes Métropole intervient pour une 3^{ème} catégorie de ménages, non éligibles aux aides de l'ANAH :

Nombre de personnes composant le ménage	Très modestes (€)	Modestes (€)	Non éligibles ANAH « sous plafond HLM » (PLS accession) (€)
1	14 508 €	18 598 €	29 299 €
2	21 217 €	27 200 €	39 126 €
3	25 517 €	32 710 €	47 052 €
4	29 809 €	38 215 €	56 802 €
5	34 121 €	43 742 €	66 822 €
par personne supplémentaire	+ 4 301 €	+ 5 510 €	+ 8 400 €

ANNEXE 14 : Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur - PSMV

Le PSMV est un document d'urbanisme réglementaire opposable aux tiers, mis en place en 1985 par l'Etat pour répondre à la création du secteur sauvegardé de Rennes en 1966.

Il a été révisé en 2013 et se décline selon 3 axes : valoriser le patrimoine, habiter en centre-ville, poursuivre l'attractivité du cœur d'agglomération.

Le PSMV s'appuie sur un diagnostic avec un classement par famille d'architecture par siècle et une information sur les modes constructifs, l'organisation et l'état du bâti... (Analyse typomorphologique), le document prend également en compte la sécurité incendie avec des solutions à l'échelle du bâti et à l'échelle de l'îlot.

Le PSMV est donc un document de référence qui encadre toutes les interventions ; il est indispensable de le consulter en tant que particulier ou professionnel intervenant sur le Centre ancien (travaux, acquisitions...).

Il est mis gratuitement à disposition sur le site de Rennes Métropole.



Pour tout renseignement, contactez l'équipe
Rennes Centre Ancien de TERRITOIRES PUBLICS
au 02 99 35 22 00
Contact mail : rennes.centreancien@territoires-rennes.fr
Adresse postale :
1 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz CS 50726
35207 Rennes Cedex 2
Site internet : rennes-centreancien.fr

