



REGLEMENT D'INTERVENTION

Aides à la production de logements conventionnés

EXPOSE DES MOTIFS :

La Communauté de Communes du Pays Mornantais (COPAMO) s'est engagée depuis 2008 à apporter aux habitants des solutions de logements diversifiées et financièrement accessibles pour permettre un parcours résidentiel complet. Cet engagement est notamment porté par l'approbation de trois Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) réussis.

Ces PLH ont donné le jour à différents programmes d'amélioration de l'Habitat privé développant des actions incitatives à destination des propriétaires bailleurs et occupants du territoire.

Depuis 2018, notre commune est engagée, avec la COPAMO à soutenir l'amélioration de l'Habitat privé sur son territoire

Aujourd'hui l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) ainsi que la COPAMO et les communes du territoire continuent de se mobiliser, en faveur des habitants les plus modestes, afin de :

- favoriser la production de logements à loyers conventionnés avec l'Anah dans le parc privé, tout en privilégiant les logements actuellement vacants et l'amélioration énergétique,
- permettre l'adaptation des logements des propriétaires occupants en perte de mobilité,
- soutenir la rénovation énergétique des logements des propriétaires occupants à revenus modestes,

Le présent règlement d'intervention concerne les aides à la production de logements conventionnés et a pour but de définir les critères d'éligibilité et d'octroi à cette aide financière.

ARTICLE 1 : PERIMETRE D'INTERVENTION

Le centre-village tel que défini à l'annexe 1. Il s'agit du périmètre nommé « Périmètre actualisé de revitalisation du centre-bourg de Mornant » à l'annexe 1.

Les projets se situant hors de ces périmètres pourront toutefois être subventionnés s'ils ont pour objectif de permettre l'installation d'un agriculteur.

ARTICLE 2 : BENEFICIAIRES

- Propriétaire d'une maison,
- Copropriétaire dans un immeuble collectif,
- Titulaire de l'usufruit ou d'un droit réel immobilier (bail à réhabilitation, bail emphytéotique, contrat donnant vocation à l'attribution en propriété du logement, ou porteurs d'actions de sociétés donnant vocation à l'attribution en propriété du logement),
- Représentant légal d'une société ou d'une association ou mandataire d'une indivision propriétaire du bien

ARTICLE 3 : CONDITIONS D'OCTROI

L'ensemble des dossiers faisant l'objet d'une demande de subvention doivent répondre aux mêmes conditions minimums que celles exigées par l'Anah.

Les conditions générales minimum à remplir sont les suivantes (sous réserve de modification par l'Anah) :

3.1 Prime de réduction de loyers pour la production de logements à loyers conventionnés avec travaux subventionnés par l'Anah :

- Logement de plus de 15 ans à la date où est acceptée la demande d'aide.
- Les travaux doivent être faits obligatoirement par une entreprise ou un artisan qualifié RGE (reconnu garant de l'environnement)
- Les propriétaires bailleurs doivent s'engager à pratiquer un loyer intermédiaire, social ou très social pendant une durée minimum de 9 ans.
- Les travaux ne concernent pas la décoration du logement, ne sont pas assimilables à une construction neuve ni à un agrandissement.
- Les travaux doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment.
- Les travaux prévus doivent entrer dans la nomenclature des travaux de l'Anah.
- Le contrat de location doit être conforme à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. L'occupation des logements devra répondre aux conditions d'engagement fixées par l'Anah et précisées dans la convention : plafond de ressources des locataires et niveau de loyers maximum autorisés.
- Location d'un logement non meublé à titre de résidence principal, répondant aux obligations de décence des logements
- Le bien doit respecter un niveau de performance énergétique correspondant à la classe D

3.2 Prime de réduction de loyers pour la production de logements à loyers conventionnés sans travaux subventionnés par l'Anah :

- Les logements concernés doivent être achevés depuis plus de 15 ans.
- Les propriétaires bailleurs doivent s'engager à pratiquer un loyer intermédiaire, social ou très social pendant une durée minimum de 6 ans.
- Le contrat de location doit être conforme à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. L'occupation des logements devra répondre aux conditions d'engagement fixées par l'Anah et précisées dans la convention : plafond de ressources des locataires et niveau de loyers maximum autorisés.

- Location d'un logement non meublé, qui répond aux obligations des logements, à titre de résidence principale
- Le bien doit respecter un niveau de performance énergétique correspondant à la classe E

3.3 Prime à la sortie de vacance pour les logements conventionnés avec l'Anah

- Les logements concernés doivent respecter les conditions fixées à l'article 3.1 ou 3.2.
- Les logements doivent être vacants depuis au minimum 2 ans à la date de demande de subventions à la commune.

3.4 Prime à la réalisation de travaux d'amélioration énergétique du logement

- Les logements concernés doivent respecter les conditions fixées à l'article 3.1
- Les travaux de rénovation thermique doivent permettre un gain de 35 % de performances énergétiques.

Les opérations ayant déjà fait l'objet d'un commencement d'exécution des travaux avant la date de dépôt de la demande de subvention à l'Anah ne pourront pas être prises en compte.

ARTICLE 4 : NATURE ET MONTANT DES AIDES

Dans le cadre des aides à la production de logements conventionnés, la commune apporte :

4.1 Prime de réduction pour la production de logements à loyers conventionnés avec travaux subventionnés par l'Anah :

- Prime de 25 €/m² de surface utile. Le plafond est fixé à 80m².

4.2 Prime de réduction de loyers pour la production de logements à loyers conventionnés sans travaux subventionnés par l'Anah :

- Prime de 1 000 € par logement.

4.3 Prime à la sortie de vacance pour les logements conventionnés avec l'Anah

- Prime de 1 000 € par logement.

4.4 Prime à la réalisation de travaux d'amélioration énergétique du logement

- Prime de 1 600 € par logement

ARTICLE 5 : PROCEDURE D'ATTRIBUTION

L'assistant à maîtrise d'ouvrage, réalise l'instruction technique au nom et pour le compte de la commune. Il vérifie la recevabilité de la demande et la cohérence des éléments fournis.

5.1. Dossier de demande de subvention

La COPAMO réceptionnera les dossiers de demande de subvention pour le compte de la commune.

Constitution des dossiers :

- Le formulaire de demande de subvention
- Note d'instruction de l'assistant à maîtrise d'ouvrage,

- Une copie du dossier déposé auprès de l'Anah accompagnée de toutes les pièces justificatives,
- L'accusé de réception délivré par l'Anah,
- Une copie de l'agrément de l'Anah obtenu pour cette opération
- Un RIB
- Une copie du présent règlement d'instruction datée et signée
 - o Pour la prime à la sortie de vacance pour les logements conventionnés avec l'Anah
- Les pièces précisées à l'article 5.1.1
- Un justificatif de vacance du logement depuis une durée minimale de 2 ans (liste des pièces justificatives en annexes).
 - o Pour la prime à la réalisation de travaux d'amélioration énergétique du logement
- Les pièces précisées à l'article 5.1.1
- Le rapport d'un professionnel permettant de justifier d'un gain de 35 % de performances énergétiques.

Seuls les dossiers complets seront instruits, par ordre d'arrivée.

5.1.1 Instruction :

La COPAMO est chargée, pour le compte de la commune, de l'instruction administrative des dossiers de demande de subvention.

La procédure d'instruction est la suivante :

- Courrier de dossier incomplet, le cas échéant
- Délibération du Conseil Municipal pour attribution de la subvention
- Notification de la décision par la COPAMO au demandeur, par lettre recommandée avec accusé de réception

5.1.2 Commencement d'exécution :

Les travaux peuvent commencer après le dépôt de la demande de subvention auprès de l'Anah. Nous recommandons toutefois d'attendre la notification du montant de l'aide dont vous allez bénéficier pour engager des travaux.

5.2. Dossier de demande de paiement / versement de la subvention

La COPAMO réalisera l'instruction des demandes de paiement pour le compte de la commune.

- Pour les projets pouvant bénéficier de l'aide de Procivis :

Afin de sécuriser le financement des projets des propriétaires occupants en difficultés sociales et financières, la COPAMO et les communes se sont tournées vers la Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP) Procivis.

Procivis peut donc attribuer des prêts à taux zéro et avancer les subventions de la commune au bénéficiaire réalisant des travaux.

Les fonds de Procivis accordés au projet sont gérés par l'assistant à maîtrise d'ouvrage qui étudie avec Procivis les projets ayant besoin d'un prêt à taux zéro ou d'une avance.

L'avancement de la subvention se déroule de la manière suivante :

- un acompte est versé lors du démarrage des travaux par l'assistant à maîtrise d'ouvrage,
- le solde est versé après réalisation des travaux,
- lors de la réception de l'attestation d'achèvement des travaux réalisés, l'assistant à maîtrise d'ouvrage, la commune rembourse Procivis.

Dans le cas où les travaux réalisés ne seraient pas conformes à ce qui est prévu, le bénéficiaire se verrait dans l'obligation de rembourser l'acompte de Pro Civis.

- **Pour les dossiers ne bénéficiant pas de l'aide de Pro Civis :**

Aucun acompte ne pourra être versé.

La subvention sera payée en une fois, à l'achèvement des travaux.

Pour bénéficier du paiement de la subvention, le bénéficiaire devra se rapprocher l'assistant à maîtrise d'ouvrage pour réaliser la demande de paiement. Celui-ci réalisera un contrôle de conformité des travaux et transmettra la demande de paiement à la COPAMO accompagné de ses conclusions.

Les pièces suivantes devront être jointes :

- l'attestation de conformité des travaux réalisée par l'assistant à maîtrise d'ouvrage,
- les factures acquittées et signées par le prestataire de travaux,

La commune effectuera alors le versement de ses aides.

Le montant de la subvention pourra être actualisé, sur la base des factures acquittées, mais seulement dans le sens d'une minoration du montant initialement notifié. Si le budget définitif de l'opération s'avérait inférieur au budget prévisionnel, la commune se réserve le droit de réduire la subvention de manière à conserver le même pourcentage du montant des travaux subventionnables précisé dans le présent règlement d'intervention.

Si l'opération réalisée se révèle non conforme au dossier initialement instruit ou si le propriétaire est dans l'incapacité de fournir l'une des pièces justificatives, la subvention ne sera pas versée.

ARTICLE 6 : MOYENS FINANCIERS

Les subventions communales seront attribuées dans la limite des enveloppes budgétaires annuelles disponibles et sous réserve de respecter les règles de l'Anah et les critères définis dans le présent règlement.

ARTICLE 7 : INFORMATION ET COMMUNICATION

Dans le cadre de sa mission d'information et de communication, la commune peut être amenée à solliciter le propriétaire en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques destinés à nourrir ses publications et sites Internet.

Également, le propriétaire pourra, sur demande de la commune, être amené à apposer une bâche ou un panneau sur l'immeuble pendant la durée des travaux précisant que des aides publiques sont mobilisées.

ARTICLE 8 : DELAIS DE VALIDITE

Les travaux doivent être achevés dans un délai de 3 ans à compter de la notification des aides par la COPAMO.

Si ce délai n'est pas respecté, la décision d'octroi d'une subvention deviendra caduque et un nouveau dossier devra être constitué.

ARTICLE 9 : ENGAGEMENT DES BENEFICIAIRES DES AIDES ET LITIGES

Les bénéficiaires des aides présentées dans le présent règlement s'engagent à :

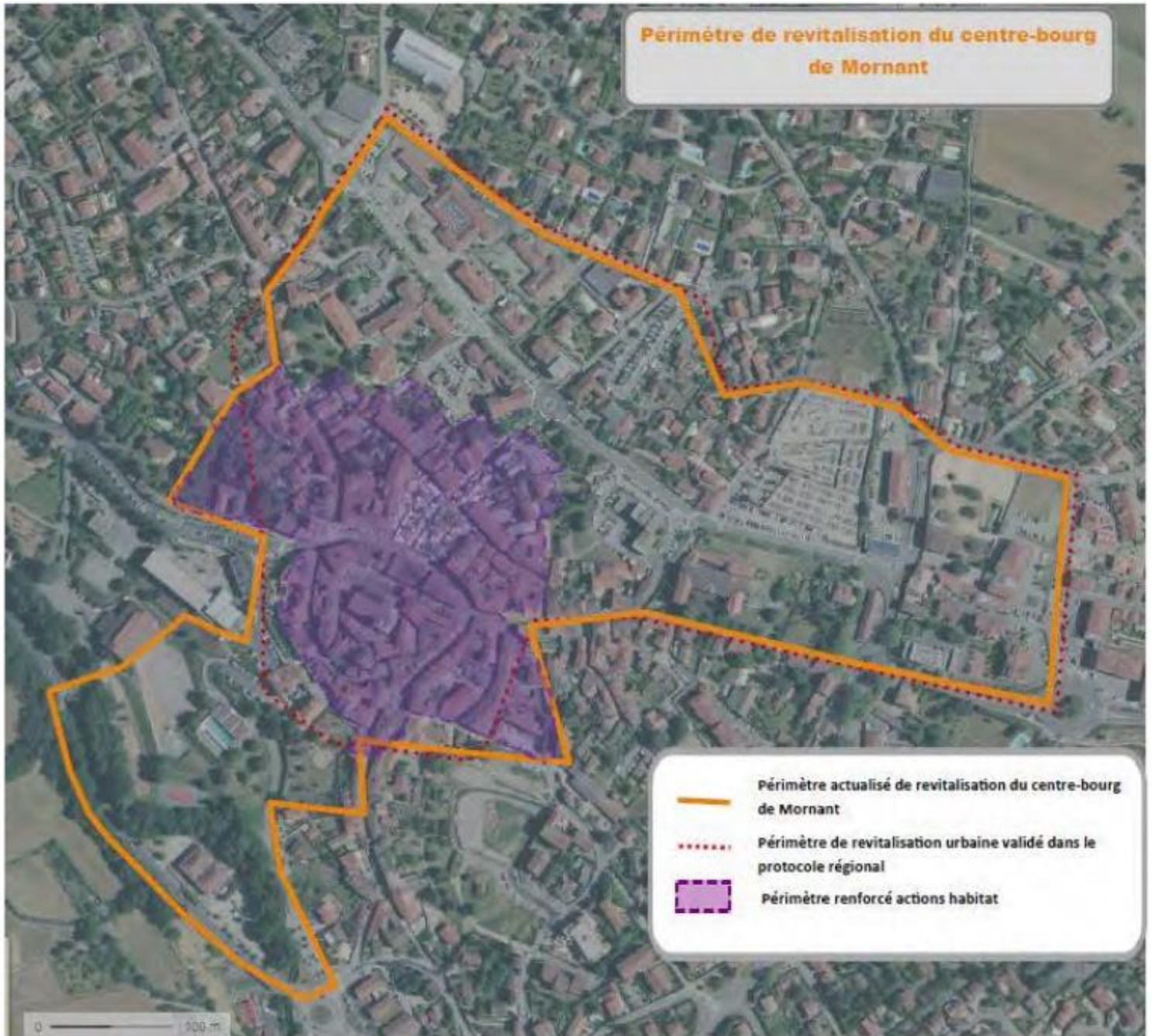
- Ne pas avoir commencé les travaux avant d'avoir déposé le dossier d'aide auprès de l'Anah et de la COPAMO. Nous recommandons d'attendre la notification du montant de l'aide dont vous allez bénéficier pour engager des travaux.

- Faire intégralement réaliser les travaux par des professionnels du bâtiment, sauf en cas d'auto-réhabilitation accompagnée.

En cas de non-respect des engagements du propriétaire exposés ci-dessus, la commune demandera le remboursement de la subvention dans les mêmes conditions que celles en vigueur à l'Anah.

ANNEXE 1

Périmètre centre village Mornant



ANNEXE 2

JUSTIFICATIF DE LA VACANCE D'UN LOGEMENT LOCATIF POUVANT ETRE FOURNIS

- Attestation EDF, VEOLIA, GDF.

- Copie de l'avis d'imposition stipulant la taxe sur les logements vacants.

- Tout autre document attestant de la vacance du logement (sur appréciation du maître d'ouvrage)