

DOSSIER	ACTION	DESTINATAIRES	PILOTAGE	VERSION
Programme Local de l'Habitat	Amélioration de l'Habitat privé	Services de la COPAMO Bénéficiaires	Service Aménagement	BC du 02/07/2024



PREAMBULE :

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) successifs.

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.

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 l'amélioration énergétique,
- Permettre l'adaptation des logements des propriétaires occupants en perte de mobilité,
- Soutenir la rénovation énergétique des logements.

ARTICLE 1 : OBJET

Le présent règlement d'intervention concerne les aides à la production de logements conventionnés. Il a pour but de définir les critères d'éligibilité et d'octroi de ces aides financières. Ce règlement entrera en vigueur le 2 septembre 2024.

ARTICLE 2 : TERRITOIRE ÉLIGIBLE

Les aides au conventionnement sont ouvertes aux projets situés sur tout le territoire des communes de la Copamo sous réserve d'un accord de l'Anah.

ARTICLE 3 : BÉNÉFICIAIRES

- Propriétaire d'une maison ou d'un immeuble,
- 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 4 : 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 minimums à remplir sont les suivantes (sous réserve de modification par l'Anah) :

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

- Les travaux peuvent commencer après le dépôt de la demande de subvention auprès de l'Anah et/ou de la Copamo. Il est toutefois recommandé d'attendre la décision définitive avant d'engager des travaux.
- 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 6 ans.
- Les travaux ne concernent pas la décoration du logement. Ils ne sont pas assimilables à une construction neuve ni à un agrandissement.
- 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.
- Le bien doit être loué non meublé à titre de résidence principale, et répondre aux obligations de décence des logements.
- Le bien doit respecter un niveau de performance énergétique correspondant à la classe D minimum après travaux.

4.2 - 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.
- Le bien doit être loué non meublé à titre de résidence principale, et répondre aux obligations de décence des logements.
- Le bien doit respecter un niveau de performance énergétique correspondant à la classe E minimum.

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

- Les logements concernés doivent respecter les conditions fixées à l'article 4.1.

ARTICLE 5 : NATURE ET MONTANT DES AIDES

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

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

- Une prime de 50 €/m² de surface utile. Le plafond est fixé à 80m².

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

- Une prime de 3 000 € par logement.

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

- Une prime de 1 600 € par logement.

ARTICLE 6 : PROCEDURE D'ATTRIBUTION

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

6.1 - Dossier de demande de subvention

6.1.1 - Constitution du dossier :

- Le formulaire de demande de subvention.
- La note d'instruction de l'assistant à maîtrise d'ouvrage.
- Une copie du dossier déposé auprès de l'Anah accompagné de toutes les pièces justificatives.
- Une copie de l'agrément de l'Anah obtenu pour cette opération.
- Un RIB.
- Une copie du présent règlement d'instruction datée et signée.

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

6.1.2 – Instruction administrative :

La COPAMO est chargée de l'instruction administrative des dossiers de demande de subvention.

La procédure d'instruction est la suivante :

- Courrier de dossier incomplet, le cas échéant.
- Examen puis décision du Président.
- Notification de la décision par la COPAMO au demandeur, par tous moyens autorisés.
- Notification de la décision par la COPAMO aux autres financeurs de l'opération.

6.1.3 - Commencement d'exécution :

Les travaux peuvent commencer après réception de l'agrément de l'Anah et le dépôt du dossier à la Copamo. Il est toutefois recommandé d'attendre la décision définitive avant d'engager des travaux.

6.2 - Dossier de demande de paiement / versement de la subvention

La COPAMO réalisera l'instruction administrative des demandes de paiement.

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 de 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 (si travaux) :

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

La COPAMO 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 COPAMO 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 7 : MOYENS FINANCIERS

Les subventions intercommunales 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 8 : INFORMATION ET COMMUNICATION

Dans le cadre de sa mission d'information et de communication, la COPAMO 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 COPAMO, être amené à apposer une bache ou un panneau sur l'immeuble pendant la durée des travaux précisant que des aides publiques sont mobilisées.

ARTICLE 9 : 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 10 : ENGAGEMENT DES BENEFICIAIRES DES AIDES ET LITIGES

Le bénéficiaire des aides s'engage à respecter le présent règlement.

En cas de non-respect du règlement, la COPAMO demandera au bénéficiaire le remboursement de la subvention dans les mêmes conditions que celles en vigueur à l'Anah.