Envoyé en préfecture le 18/04/2018
Reçu en préfecture le 18/04/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20180412-C_2018_047-DE

Programme d'Intérêt Général – P.I.G.
GUIDE DE L'INTERVENTION DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DRACENOISE EN MATIERE DE FINANCEMENT DU PARC PRIVE

Suite à la réalisation d'une étude pré-opérationnelle, la Communauté d'Agglomération Dracénoise met en œuvre sur les 23 communes de son territoire un Programme d'Intérêt Général (P.I.G.).

Plusieurs thématiques d'interventions ont été retenues conformément aux orientations de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah) soit :

- La lutte contre la précarité énergétique,
- La lutte contre l'habitat indigne et l'habitat dégradée,
- L'adaptation des logements à la perte d'autonomie et/ou à l'handicap,
- La lutte contre la vacance en lien avec le conventionnement social

Le présent règlement définit les modalités d'attribution des aides à l'amélioration et à l'adaptation de l'habitat privé de la Communauté d'Agglomération Dracénoise dans le cadre de son Programme d'Intérêt Général (P.I.G.).

Ces aides sont destinées à favoriser l'atteinte des objectifs fixés par la convention de mise en place du P.I.G..

Elles prennent la forme de subventions adressées à des particuliers ayant un projet d'amélioration ou d'adaptation de leur logement nécessitant des travaux s'inscrivant dans le cadre des objectifs ci-dessus.

Article 1 : Champ d'application

Ce règlement s'applique sur l'ensemble des communes qui composent le territoire de la Communauté d'Agglomération Dracénoise.

Les dossier faisant l'objet d'une demande de subvention doivent **répondre aux mêmes conditions que celles exigées par l'Anah.**

1.1 – Travaux concernés

Les travaux doivent être liés à un projet de réhabilitation de biens immobiliers privés à usage principal d'habitation visant à améliorer et/ou à adapter l'habitat, ou à produire une offre locative à loyers maîtrisés. Ils doivent rentrer dans l'un des cadres décrits aux articles ci-après, et être prévus dans la liste des travaux subventionnables par l'Anah.

En aucun cas la subvention ne pourra être attribuée avant validation d'une subvention de l'Anah.

Il doit s'agir de travaux d'amélioration, sont exclus les travaux d'entretien, de décoration, de construction neuve, ou d'agrandissement.

Ils doivent être réalisés conformément au projet présenté, par des professionnels du bâtiment inscrits soit au registre du commerce, soit au répertoire des métiers, et dûment assurés en responsabilité civile et professionnelle pour les travaux projetés par le demandeur ; ou dans le cadre d'une convention

Envoyé en préfecture le 18/04/2018
Reçu en préfecture le 18/04/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20180412-C_2018_047-DE

d'autoréhabilitation signée avec l'Anah : sauf dans le dernier cas, pour que les travaux soient subventionnables, l'intervention des entreprises doit comprendre la fourniture et la mise en œuvre des matériaux et équipements ; à défaut la subvention accordée serait annulée.

1.2 – Logements concernés

Les logements objets des travaux doivent être achevés depuis au moins15 ans à la date d'accord de la subvention.

Dans le cas d'aides liées à la mise en accessibilité d'un logement, ou à son adaptation en vue du maintien à domicile de son occupant, il n'y a pas de condition d'âge du logement.

1.3 – Bénéficiaires concernés

Les aides sont destinées à des propriétaires privés qui occupent leur logement, ou s'engagent à l'occuper pendant 6 ans minimum à titre de résidence principale à partir de la date d'accord de la subvention.

Ou à des propriétaires qui louent un logement, ou souhaitent le louer après travaux. Les propriétaires bailleurs doivent avoir conclu une convention de 9 ans avec l'Anah, par laquelle ils s'engagent à respecter des conditions de plafonnement du loyer (loyer très social, social ou intermédiaire), et de ressources des locataires.

Dans le cas d'aides liées à la mise en accessibilité d'un logement, ou de son adaptation en vue du maintien à domicile de son occupant, les aides pourront être accordées à des locataires s'ils obtiennent l'accord de leur propriétaire.

De plus si un syndicat de copropriétaires a pu bénéficier d'une aide de l'Anah, les différents copropriétaires pourront alors prétendre à titre individuel à une aide de la Communauté d'Agglomération Dracénoise détaillée ci-dessous.

Article 2 : Nature et montant des aides de la Communauté d'Agglomération

Les aides de la Communauté d'Agglomération Dracénoise prendront la forme de subvention ou prime fixe directement attribuées au bénéficiaire ou à son mandataire dûment habilité à cet effet.

Ces aides ne sont pas de droit et sont attribuées dans la limite des crédits annuels inscrits au budget de la Communauté d'Agglomération Dracénoise.

2.1.1 – Subvention « Logement indigne ou très dégradé – Travaux lourds »

	Propriétaire bailleur		Propriétaire occupant	
But	Dans le cas où le projet de travaux vise à résoudre une situation d'habitat indigne (ars > 0,4) particulièrement grave ou de dégradation (Anah > 0,55) très importante, nécessitant de mettre en œuvre des travaux lourds L'application du plafond de travaux majoré n'est possible que dans certains cas : arrêté d'insalubrité, arrêté de péril, existence avérée d'une situation d'insalubrité, existence avérée d'une situation de dégradation très importante, ...			
Plafond des travaux	Les travaux retenus pour le calcul de la subvention Anah			
	1 000 € HT / m² Maximum 80 m² / logement		50 000 € HT	
Subvention	LI	10,00%	PO M	10,00%
	LC ou LCTS	25,00%	PO TM	10,00%

Envoyé en préfecture le 18/04/2018
Reçu en préfecture le 18/04/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20180412-C_2018_047-DE

2.1.2 – Subvention « Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat »

	Propriétaire bailleur		Propriétaire occupant	
But	Réhabiliter un logement indigne (0,3 < ars < 0,4) ou travaux d'amélioration Les travaux qui permettront le traitement de ces logements sont d'ampleur limitée et ne justifient pas l'application du plafond de travaux majoré.			
Plafond des travaux	Les travaux retenus pour le calcul de la subvention Anah			
	750 € HT / m² Maximum 80 m² / logement		20 000 € HT	
Subvention	LI	10,00%	PO M	10,00%
	LC ou LCTS	25,00%	PO TM	10,00%

2.1.3 – Subvention « Travaux pour la réhabilitation d'un logement dégradé »

	Propriétaire bailleur	
But	Il s'agit de travaux compris dans un projet ne justifiant pas l'application du plafond de travaux majoré, mais dont l'objet principal consiste à résoudre une situation de dégradation « moyenne » (0,35 < Anah < 0,55)	
Plafond des travaux	Les travaux retenus pour le calcul de la subvention Anah	
	750 € HT / m² Maximum 80 m² / logement	
Subvention	LI	10,00%
	LC ou LCTS	25,00%

2.1.4 – Subvention «Amélioration à la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence»

	Propriétaire bailleur	
But	Il s'agit des travaux compris dans un projet de travaux d'amélioration ne justifiant pas l'application du plafond de travaux majoré et qui permettent de résoudre : une situation de non-conformité au règlement sanitaire départemental (RSD), une situation de non-décence	
Plafond des travaux	Les travaux retenus pour le calcul de la subvention Anah	
	750 € HT / m² Maximum 80 m² / logement	
Subvention	LI	10,00%
	LC ou LCTS	25,00%

2.1.5 – Subvention « Travaux d'amélioration des performances énergétiques »

	Propriétaire bailleur	Propriétaire occupant
But	Faciliter la réalisation de travaux d'économie d'énergie pour les ménages (propriétaire occupant, ou futur locataire) en situation de précarité énergétique. Le projet des travaux devra permettre d'améliorer d'au moins 25 % pour un propriétaire occupant, ou 35 % pour un propriétaire bailleur, la performance énergétique du logement (évaluation avant et après travaux en kWhep/m² an) L'accompagnement du propriétaire par l'opérateur est obligatoire.	

Envoyé en préfecture le 18/04/2018
Reçu en préfecture le 18/04/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20180412-C_2018_047-DE

Plafond des travaux	Les travaux retenus pour le calcul de la subvention Anah			
	750 € HT / m² Maximum 80 m² / logement		20 000 € HT	
Subvention	LI	10,00%	PO M	5,00%
	LC ou LCTS	25,00%	PO TM	5,00%

2.1.6 – Subvention « Travaux pour l'autonomie de la personne »

	Propriétaire bailleur		**Propriétaire occupant**	
But	Il s'agit de travaux permettant d'adapter le logement et les accès au logement aux besoins spécifiques d'une personne en situation de handicap ou de perte d'autonomie liée au vieillissement.			
Plafond des travaux	Les travaux retenus pour le calcul de la subvention Anah			
	750 € HT / m² Maximum 80 m² / logement		20 000 € HT	
Subvention	LI	10,00%	PO M	5,00%
	LC ou LCTS	25,00%	PO TM	5,00%

2.1.7 – Subvention « Autres travaux d'amélioration »

	Propriétaire occupant	
But	Les dossiers « autres travaux » n'ont pas vocation à être subventionnés. En revanche, pourront être pris en compte les travaux suivants en ciblant les ménages très modestes : • travaux sous injonction de mise en conformité des installations d'assainissement non-collectif, après accord de financement de l'Agence de l'eau, • travaux en parties communes donnant lieu à subvention individuelle sur la quote-part du copropriétaire dans le cas de copropriétés en difficulté afin de faciliter les prises de décisions collectives.	
Plafond des travaux	Les travaux retenus pour le calcul de la subvention Anah	
	20 000 € HT	
Subvention	PO TM	10,00%

2.2.1 – Prime «Sortie de vacance »

	Propriétaire bailleur	
But	Remettre sur le marché locatif des logements vacants depuis 6 mois minimum et nécessitant des travaux pour sortir de la catégorie « logement indigne ou dégradé »	
Prime	LCS	500,00 €
	LCTS	1 000,00 €

Envoyé en préfecture le 18/04/2018
Reçu en préfecture le 18/04/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20180412-C_2018_047-DE

2.2.2 – Prime « Regroupement petits logements »

	Propriétaire bailleur
But	Remettre sur le marché locatif des logements d'une taille décente et qui correspondent aux prescriptions du programme d'action territorial de la C.A.D.
Prime	2 000,00 €

2.2.3 – Prime « Transition énergétique »

	Propriétaire bailleur		Propriétaire occupant	
But	Mettre sur le marché des logements qui répondent aux normes « BBC rénovation ». Les travaux devront être compris entre 20 000 € et 40 000 €.			
Prime	LCS / LCTS	1 500,00 €	PO M PO TM	1 500,00 €

2.2.4 – Prime « Habiter Mieux – Prime facteur 2 »

	Propriétaire occupant	
But	Permettre à des propriétaires très modeste d'occuper des logements bien isolés. Le gain énergétique devra être supérieur à 50 % et les travaux seront compris entre 20 000 € et 40 000 €.	
Prime	PO TM	1 000,00 €

2.2.5 – Prime « Organisation des copropriétés »

But	Permettre à des copropriétés qui souhaiteraient entreprendre des travaux subventionnables par l'Anah, de franchir la première étape : l'organisation de leur copropriété.
Prime	100 € / copropriétaire

LI : Loyer intermédiaire
LCS : Loyer conventionné social
LCTS : Loyer conventionné très social

PO M : Propriétaire occupant modeste
PO TM : Propriétaire occupant très modeste

Article 3 : Modalité de constitution de la demande d'aide

Le demandeur ou son mandataire, devra constituer avec l'aide de l'opérateur, un dossier de demande comprenant selon la nature de la subvention demandée :

- le formulaire de demande complété et signé
- un relevé d'identité bancaire ou postal (original)

Toute pièce complémentaire pourra être demandée le cas échéant par la Communauté d'Agglomération Dracénoise pour la bonne compréhension du projet de travaux, ou pour justifier des conditions d'éligibilité de celui-ci au présent règlement.

Envoyé en préfecture le 18/04/2018
Reçu en préfecture le 18/04/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20180412-C_2018_047-DE

Article 4 : Décisions d'attribution

Le service instructeur de la Communauté d'Agglomération Dracénoise, réceptionne le dossier de demande d'aide, confirme la recevabilité, la complétude, et si besoin demande des pièces complémentaires.

Après validation en Conseil Communautaire, la décision d'attribution prend la forme d'une notification signée par le Président de la Communauté d'Agglomération Dracénoise, précisant le montant prévisionnel de la subvention réservée.

Article 5 : Dépense subventionnable

Le plafond de dépense subventionnable sera identique à celui retenu par l'Anah.

Article 6 : Versement des subventions

Le versement des aides est effectué à l'achèvement des travaux sur présentation par le demandeur ou son mandataire, aidé de l'opérateur, d'une demande de paiement accompagnée des factures des entreprises, et le cas échéant des pièces permettant de vérifier les conditions de location des logements.

Le montant définitif de la subvention à payer est calculé sur la base de ces documents. Il pourra être minoré si :

- le coût définitif des travaux est inférieur au montant prévisionnel ayant servi de base au calcul de la subvention,
- le total des aides publiques dont bénéficie le demandeur est supérieur à 80 % (ou 100 % selon les règles de l'Anah) de la dépense subventionnable hors taxe.

Le paiement de la subvention sera effectué par virement bancaire sur le compte du demandeur ou de son mandataire.

Article 7 : Contrôles et reversements

Tout propriétaire ayant obtenu une aide de la Communauté d'Agglomération Dracénoise, s'engage à l'avertir par écrit de la vente du logement subventionné ou du changement de ses conditions d'occupation dans les six ans pour les propriétaires occupants, ou 9 ans pour les propriétaires bailleurs, suivants le paiement de l'aide.

Sauf en cas de force majeur, un remboursement de tout ou partie de la subvention pourra être demandé durant cette période.

La Communauté d'Agglomération Dracénoise, se réserve le droit de procéder aux vérifications suivantes :

- contrôle par un agent du service instructeur de la C.A.D. de la réalisation effective des travaux,
- contrôle des différents engagements pris par le propriétaire qui devra si soumettre en communiquant à tout moment les documents nécessaires.

Article 8 : Durée du dispositif

Le présent dispositif d'aides propres de la Communauté d'Agglomération Dracénoise dans le cadre du Programme d'intérêt Général pour le traitement de l'habitat indigne et de la précarité énergétique de la C.A.D. avec ingénierie renforcée sur 8 centres anciens pour une durée de 3 ans.

Envoyé en préfecture le 18/04/2018
Reçu en préfecture le 18/04/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20180412-C_2018_047-DE

Article 9 : Fin ou modification du règlement

Le présent règlement est valable durant toute la durée du P.I.G..

Néanmoins, la C.A.D. se réserve le droit de le modifier par délibération du Conseil Communautaire à tout moment pour des raisons budgétaires, ou de changements des modalités d'aides de l'Anah nécessitant une réorganisation du dispositif.