

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE
**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
GRANDANGOULEME**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 08 JUILLET 2021**

Délibération
n°2021.07.172

**PASS'INVESTISSEMENT -
lutte contre les logements
vacants: poursuite du
dispositif sur la durée du
PLH 2020 - 2025**

LE HUIT JUILLET DEUX MILLE VINGT ET UN à 17 h 30, les membres du Conseil Communautaire se sont réunis à l'Espace Carat - 54 Avenue Jean Mermoz 16340, L'Isle-d'Espagnac suivant la convocation qui a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : 02 juillet 2021

Secrétaire de Séance : Michel BUISSON

Membres présents : Michel ANDRIEUX, Joëlle AVERLAN, Marie-Henriette BEAUGENDRE, Eric BIOJOUT, Didier BOISSIER, DESCOMBES, Xavier BONNEFONT, Jacky BONNET, Catherine BREARD, Michel BUISSON, Séverine CHEMINADE, Monique CHIRON, Jean-Claude COURARI, Françoise COUTANT, Fadilla DAHMANI, Véronique DE MAILLARD, Françoise DELAGE, Gérard DESAPHY, Gérard DEZIER, Chantal DOYEN-MORANGE, Valérie DUBOIS, Nathalie DULAIS, Denis DUROCHER, François ELIE, Sophie FORT, Jean-Luc FOUCHIER, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Bertrand GERARDI, Michel GERMANEAU, Hélène GINGAST, Fabienne GODICHAUD, Jérôme GRIMAL, Sandrine JOUINEAU, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Gérard LEFEVRE, Raphaël MANZANAS, Jean-Luc MARTIAL, Corinne MEYER, Benoît MIEGE-DECLERCQ, Pascal MONIER, Thierry MOTEAU, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Gilbert PIERRE-JUSTIN, Martine PINVILLE, Jean REVEREAULT, Martine RIGONDEAUD, Mireille RIOU, Zahra SEMANE, Anne-Marie TERRADE, Roland VEAUX, Philippe VERGNAUD, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Hassane ZIAT

Ont donné pouvoir : Sabrina AFGOUN à Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Véronique ARLOT à Sophie FORT, Brigitte BAPTISTE à Francis LAURENT, Minerve CALDERARI à Raphaël MANZANAS, Jean-François DAURE à Jacky BONNET, Serge DAVID à Thierry MOTEAU, Gérard DEZIER à Yannick PERONNET, Karine FLEURANT-GASLONDE à Séverine CHEMINADE, Thierry HUREAU à Marie-Henriette BEAUGENDRE, Annie MARC à Fabienne GODICHAUD, Martine PINVILLE à Jean-Jacques FOURNIE, Jean-Philippe POUSSET à Pascal MONIER, Catherine REVEL à Véronique DE MAILLARD, Gérard ROY à Isabelle MOUFFLET, Valérie SCHERMANN à François ELIE, Fabrice VERGNIER à Françoise COUTANT, Vincent YOU à Philippe VERGNAUD, Zalissa ZOUNGRANA à Gilbert PIERRE-JUSTIN,

Excusé(s) : Sabrina AFGOUN, Véronique ARLOT, Brigitte BAPTISTE, Minerve CALDERARI, Frédéric CROS, Jean-François DAURE, Serge DAVID, Karine FLEURANT-GASLONDE, Thierry HUREAU, Annie MARC, Jean-Philippe POUSSET, Catherine REVEL, Gérard ROY, Valérie SCHERMANN, Fabrice VERGNIER, Vincent YOU, Zalissa ZOUNGRANA

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 8 JUILLET 2021

DÉLIBÉRATION

N° 2021.07.172

HABITAT - PLH

Rapporteur : Monsieur ZIAT

PASS'INVESTISSEMENT - LUTTE CONTRE LES LOGEMENTS VACANTS: POURSUITE DU DISPOSITIF SUR LA DUREE DU PLH 2020 - 2025

Le Pass' Investissement est un dispositif qui répond à un double enjeu pour le territoire :

- Reconquérir des immeubles vacants en centralité dans un objectif de revitalisation des centres villes et centres bourgs ;
- Produire des logements (familiaux) sur les centralités de l'agglomération avec l'objectif de proposer du logement locatif rénové de qualité.

Ce programme participe ainsi aux ambitions de réinvestissement et de lutte contre la vacance définies dans le PLH 2020-2025 en proposant une aide à l'investissement immobilier prenant la forme d'une subvention de 20 % du prix d'acquisition, plafonnée à 20 000 €, cumulables avec les aides à la rénovation de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

L'évaluation du dispositif a démontré son effet incitatif pour les investisseurs ; il permet également de sécuriser le projet. 12 projets ont été soutenus depuis la mise en place en 2017, ce qui représente 41 nouveaux logements mis sur le marché locatif.

Au regard de ce contexte, il est proposé dans le PLH 2020-2025 de poursuivre le Pass' Investissement sur la période 2020-2025.

Les conditions d'éligibilité sont décrites dans le règlement applicable, annexé à la présente délibération.

- Public : investisseur privé ou bailleur social
- Immeubles éligibles :
 - immeubles ayant déjà un usage d'habitation
 - datant d'avant 1948
 - situés en zone UA et UB
 - d'une superficie supérieure ou égale à 100 m²
 - vacants depuis plus de 2 ans ou en état de dégradation avancée.

Les immeubles identifiés en Opération de restauration immobilière (ORI) en lien avec une OPAH RU sont également éligibles et ne sont pas dans l'obligation de répondre à toutes les conditions mentionnées ci-dessus.

- Engagements du bénéficiaire :
 - obligation de rénovation des logements et remise sur le marché d'une offre nouvelle de logements familiaux (au moins 50% du nombre des logements de l'immeuble en T3 et plus après rénovation) ;
 - obligation de ravalement de la façade ;
 - pour éviter la réalisation de plus-value immobilière : interdiction de revente sous 6 ans, sous réserve de remboursement de la subvention perçue proportionnellement à la durée de propriété.

- Participation financière de GrandAngoulême :

L'aide de GrandAngoulême s'élève à 20% du prix de vente de l'immeuble (hors frais de notaire et frais d'agence), plafonné à 20 000 €.

L'aide est versée en deux temps :

- 70% à l'acquisition du bien immobilier : la règle est le virement sur le compte du notaire ; par exception le virement peut être fait directement à l'investisseur si le délai d'instruction du dossier ne permet plus un versement sur le compte du notaire sur production de l'acte authentique signé (dans ce cas l'acquéreur doit être en mesure de faire l'avance de la subvention),
- 30% sur présentation du certificat de non-opposition à la DAACT (Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux).

Cette aide est cumulable avec les subventions ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) via le PIG (Programme d'Intérêt Général) communautaire et l'OPAH RU multi sites.

Pour prévenir toute spéculation, la participation financière de GrandAngoulême sera impérativement portée dans l'acte notarié, qui mentionnera également les conditions de remboursement si l'investisseur bénéficiaire ne tient pas ses engagements.

Je vous propose :

DE POURSUIVRE le dispositif de lutte contre la vacance « Pass' Investissement » sur la période 2020-2025 ;

D'APPROUVER le règlement d'intervention du « Pass' Investissement » figurant en annexe ;

D'AUTORISER Monsieur le Président ou toute personne dûment habilitée à signer tout document afférent.

**APRES EN AVOIR DELIBEREE
LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE
A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES
ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE**

Certifié exécutoire	
<u>Reçu à la préfecture de la Charente le :</u> 23 juillet 2021	<u>Affiché le :</u> 23 juillet 2021



- REGLEMENT D'INTERVENTION - DISPOSITIF DE LUTTE CONTRE LA VACANCE PASS'INVESTISSEMENT

1. PERIMETRE ET DUREE DU DISPOSITIF

Le dispositif sera en vigueur sur la durée du Programme Local de l'Habitat 2020-2025.

Il concerne les 38 communes de GrandAngoulême en zone U.

2. FORME DE L'AIDE

Le dispositif d'aide de GrandAngoulême prend la forme d'une subvention de 20% du prix d'acquisition de l'immeuble, plafonnée à 20 000 €, hors frais de notaire et frais d'agence.

3. CRITERES D'ELIGIBILITE AU DISPOSITIF D'AIDE A LA SORTIE DE VACANCE SUR L'AGGLOMERATION

➤ Immeubles éligibles

- immeubles (bien immobilier),
- bâtis avant 1948,
- situés en zone U,
- immeubles d'une surface de plancher (superficie) supérieure ou égale à 100 m².
- dont les logements sont vacants depuis plus de 2 ans.

Les immeubles concernés par un changement de destination ne sont pas éligibles.

Les immeubles identifiés en Opération de restauration immobilière (ORI) en lien avec une OPAH RU sont également éligibles et ne sont pas dans l'obligation de répondre à toutes les conditions mentionnées ci-dessus.

➤ Le projet de rénovation/réhabilitation

- Rénovation des logements et remise sur le marché d'une offre nouvelle de logements familiaux : au moins 1/2 du nombre des logements de l'immeuble en T3 et plus après rénovation
- Obligation de ravalement de la façade

L'acquéreur devra rester propriétaire occupant de son bien pendant au **moins 6 ans**.

4. MODALITES D'ATTRIBUTION DE LA SUBVENTION

➤ Notification de la subvention :

Le dossier de demande de subvention devra être déposé au moins deux mois avant la date de signature de l'acte authentique.

Il comprendra les pièces suivantes :

- Fiche de renseignements PASS INVESTISSEMENT
- Copie du compromis de vente
- Dossier de diagnostic technique
- Plan masse + cadastre
- Photos de l'immeuble avant travaux (intérieur/extérieur)
- Devis des travaux
- Justificatif du ravalement de façade (devis)

Après réception du dossier complet et instruction du projet par le service Habitat de GrandAngoulême, l'acquéreur reçoit une notification de la subvention par courrier simple. Parallèlement, l'agglomération informe le notaire par courrier de l'aide attribuée à l'acquéreur et joint en annexe la clause anti spéculative à inscrire dans l'acte authentique de vente.

➤ Attribution conditionnée à l'insertion d'une clause dans l'acte notarié :

Pour prévenir toute spéculation, le bénéfice de cette subvention sera porté dans l'acte notarié, qui mentionnera les conditions de remboursement si le ménage bénéficiaire ne tient pas ses engagements.

Par conséquent, il est demandé au notaire d'insérer dans l'acte authentique la clause suivante :

PARTICIPATION FINANCIERE DE GRANDANGOULEME
CLAUSE ANTI-SPECULATIVE

Dans le cadre de l'action de lutte contre la vacance inscrite au Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025 mis en œuvre par GrandAngoulême, l'immeuble vendu étant situé dans le périmètre du dispositif PASS'INVESTISSEMENT il bénéficie d'une subvention aux conditions suivantes :

L'ACQUEREUR aux présentes, M/Mme XX, bénéficie à ce titre d'une subvention d'un montant total de ...€ (en lettres et en chiffres), correspondant à 20% du prix d'acquisition hors frais de notaire et frais d'agence.

Cette somme est débloquée de la manière suivante :

- 60% à l'acquisition du bien immobilier : la règle est le virement sur le compte du notaire ; par exception le virement peut être fait directement à l'investisseur si le délai d'instruction du dossier ne permet plus un versement sur le compte du notaire sur production de l'acte authentique signé (dans ce cas l'acquéreur doit être en mesure de faire l'avance de la subvention)
- 40% sur présentation du certificat de non-opposition à la DAACT (Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux)

L'ACQUEREUR est en outre tenu au respect des obligations suivantes, lesquelles sont cumulatives :

- la rénovation de l'immeuble et la remise sur le marché locatif de logements familiaux (au moins 1/2 du nombre des logements de l'immeuble en T3 et plus après rénovation).
- l'obligation d'effectuer les travaux de ravalement de façade.
- le bon respect des formalités relatives aux demandes d'urbanisme quant à la nature des travaux, à savoir : le dépôt d'un permis de construire et l'obtention de le certificat de non opposition à la déclaration attestation l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) et/ou le dépôt d'une déclaration préalable et l'obtention d'une décision de non opposition à déclaration préalable.
- L'acquéreur s'engage également à conserver la propriété du bien pendant une durée de six ans (de date à date) à compter de la signature de l'acte authentique auquel le versement de la subvention est lié.

En cas de revente ou de cession de l'immeuble aidé dans le délai de six ans (de date à date) le bénéficiaire de la subvention devra rembourser au GrandAngoulême l'aide perçue proportionnellement à la durée de propriété, décomptées par sixième des années entièrement écoulées ; sauf dispense expresse du GrandAngoulême ou sauf conditions exceptionnelles suivantes :

- reprise des engagements par les cocontractants, ayants droit ou ayants cause, selon les mêmes conditions.

Toutefois en cas de décès l'engagement est réputé acquis.

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance des obligations lui incombant du fait de l'attribution de cette subvention, dont les modalités sont ci-dessus rapportées et s'engage dès à présent à les respecter.

5. MODALITES DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION

Versement du 1^{er} acompte : 60% de la subvention versée à l'acquisition du bien

L'acompte sera versé en amont de la signature de l'acte authentique selon les modalités ci-dessous :

- Un versement à l'investisseur par l'intermédiaire du notaire au moment de l'acquisition, si le délai le permet et/ou les conditions financières de l'acquéreur l'exigent ;
- Un versement directement à l'acquéreur si le délai administratif de gestion et d'instruction du dossier ne permet plus un versement sur le compte du notaire, sur production d'un justificatif de l'acquisition. Dans ce cas de figure, qui reste exceptionnel, l'acquéreur doit être en mesure de faire l'avance de la subvention à la signature de l'acte authentique.

Versement du solde : 40% de la subvention versée à l'achèvement des travaux

Le solde de la subvention sera versé sur le compte de l'acquéreur sur production des pièces justificatives suivantes :

- Fiche de demande de solde
- Permis de construire ou déclaration préalable
- Justificatif de la typologie des logements
- Certification de non opposition à la DAACT (Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux)
- Photos de l'immeuble et des logements après travaux
- Contrôle de décence ou copie du dossier ANAH au titre du Programme « Habiter Mieux » si conventionnement social/très social des logements

→ Une visite de l'immeuble réhabilité sera réalisée par le service Habitat de GrandAngoulême avant le versement du solde

Les photos transmises par l'investisseur ou réalisées par GrandAngoulême pourront être utilisées à des fins de communication sur le programme PASS INVESTISSEMENT.

6. RUPTURE D'ENGAGEMENT : REVENTE AVANT LE DELAI DE 6 ANS

GrandAngoulême peut être informé par tout moyen de la revente du bien ayant bénéficié de l'aide au titre du PASS INVESTISSEMENT : notaire, DIA, visite de terrain...

Dès connaissance de l'information, l'agglomération envoie un courrier au propriétaire afin de connaître les motifs de la revente. Celui-ci dispose d'un mois pour se rapprocher des services de GrandAngoulême.

Si les motifs de revente entrent dans les cas exceptionnels prévus par le présent règlement, le propriétaire conserve le bénéfice de la subvention.

L'agglomération peut également accorder une dispense expresse de remboursement en cas de conditions exceptionnelles liées à la situation du propriétaire ou du bien.

En l'absence de rapprochement dans ce délai, l'agglomération émettra un titre de recettes à l'encontre du propriétaire d'un montant proportionnel à la durée de propriété, décomptées par sixième des années entièrement écoulées.