

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

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

Délibération
n°2021.07.171

PASS'ACCESSION :
soutien à l'accession
sociale à la propriété

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° 2021.07.171

HABITAT - PLH

Rapporteur : Monsieur ZIAT

PASS'ACCESSION : SOUTIEN A L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

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

- Maintenir les familles sur les centralités de l'agglomération par l'accession à la propriété ;
- Recycler des logements familiaux anciens, correspondant à un marché dans l'ancien avec une multitude de biens à vendre.

Dans une logique de densification du bâti et de lutte contre l'étalement urbain, ce dispositif participe à la réhabilitation et à la reconquête du parc ancien, objectifs repris dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025, en apportant une subvention aux ménages sous un certain plafond de ressources pour l'achat d'un bien ancien à rénover.

L'évaluation du Pass Accession déployé sur GrandAngoulême depuis 2013 a permis de démontrer l'intérêt de ce type de dispositif pour réinvestir le parc ancien, souvent accessible, en proposant une aide et un accompagnement en lien avec les programmes de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). Il favorise une requalification privilégiant une intervention globale sur l'étanchéité, la sécurité et la performance énergétique.

L'aide apportée par GrandAngoulême, et parfois la commune, permet également de sécuriser les projets d'accession qui se réalisent souvent sans apport personnel vis-à-vis des organismes bancaires. Ce programme permet ainsi à des ménages majoritairement « très modestes », selon les classifications de l'ANAH, d'accéder à la propriété et de bénéficier d'une réhabilitation de qualité garantissant une certaine performance énergétique du logement.

D'autre part, l'insertion d'une clause d'interdiction de revente du bien sous 6 ans sous réserve de remboursement de l'aide dans l'acte notarié permet également de limiter la spéculation immobilière.

Au regard de ces éléments, il est proposé de poursuivre le programme sur la durée du PLH 2020-2025, et quinze communes abondent également le Pass Accession entre 2 000 € et 4 000 €.

Pour bénéficier des aides de GrandAngoulême et/ou de la commune, les ménages éligibles doivent constituer un dossier administratif, technique et financier à adresser aux services de l'agglomération.

A ce titre, ils peuvent solliciter l'expertise de structures spécialisées dans l'accompagnement technique et la sécurisation de leur démarche, telles que l'association SOLIHA Charente. En effet, SOLIHA est la seule structure disposant, dans le département, de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique (ISFT) l'autorisant à exercer des missions d'accueil, de conseil, d'assistance administrative et financière, juridique et technique des personnes physiques, propriétaires ou locataires, dont les revenus sont inférieurs à un montant fixé par voie réglementaire, en vue de l'amélioration de leur logement ou de l'adaptation de celui-ci au handicap et au vieillissement.

Sollicitée par les ménages éligibles, la structure d'accompagnement communiquera ensuite le dossier de demande de subvention complet qui fera l'objet d'une analyse par le service Habitat de GrandAngoulême.

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Poitiers dans le délai de deux mois à compter de sa publication.

Les conditions d'éligibilité au dispositif d'aide à l'accession à la propriété sur l'agglomération sont décrites dans le règlement applicable au dispositif Pass Accession joint à la présente délibération, à savoir :

- Ménages éligibles selon les plafonds de ressources ANAH en vigueur ;
- Le logement devra se situer en zone U des 38 communes de l'agglomération ;
- Le bien devra avoir plus de 30 ans ;
- Le logement acquis devra permettre une amélioration énergétique d'au moins 35% en entrant dans le programme habiter Mieux de l'ANAH ;
- Le logement devra constituer la résidence principale du ménage pendant une période minimale de 6 ans.

Les modalités d'accompagnement des ménages par l'agglomération, comprenant l'aide à l'acquisition et l'ingénierie de montage de l'opération, sont les suivantes :

- Aide financière à l'accession à la propriété de **7 000 € pour les « très modestes »** versée au particulier ;
- Aide financière à l'accession à la propriété de **5 000 € pour « les modestes »**, versée au particulier.

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.

Le versement de la subvention se fera directement au bénéficiaire sur décision de GrandAngoulême prise à l'issue de l'examen du dossier et dans la limite des crédits disponibles.

La subvention englobe les coûts d'ingénierie auprès d'une structure d'accompagnement agréée, à charge donc au ménage éligible de recourir ou non à l'assistance technique de celle-ci pour le montage administratif, technique et financier de l'opération et de le rémunérer.

Afin d'encadrer les modalités d'accompagnement des ménages éligibles, un projet de convention entre GrandAngoulême et SOLIHA Charente figure en annexe de la présente délibération. Ce projet de convention pourra être proposé à toute structure bénéficiant de l'agrément ISFT susmentionné.

Sur la période de validité du PLH 2020-2025 (soit jusqu'au 31 décembre 2025), les objectifs sont portés à titre indicatif à :

- 35 dossiers par an en moyenne pour la catégorie « très modeste » de l'ANAH
- 15 dossiers par an en moyenne pour la catégorie « modeste » de l'ANAH

Les communes membres de l'agglomération seront informées par la structure d'accompagnement ou GrandAngoulême des dossiers éligibles déposés sur leur territoire et pourront abonder la subvention versée par GrandAngoulême.

Dans ce cadre, et dans un souci d'harmonisation, il est proposé que GrandAngoulême coordonne la procédure d'attribution de subvention et d'information du notaire pour le compte des communes. Il s'agit également de s'assurer de l'insertion de la mention de la participation de la commune de l'acte notarié.

Je vous propose :

D'APPROUVER le règlement du dispositif d'aide à l'accession sociale à la propriété dans l'ancien à rénover, Pass Accession, sur la période 2020-2025 figurant en annexe de la présente délibération.

D'APPROUVER le projet de convention définissant les modalités d'intervention des structures d'accompagnement.

D'AUTORISER Monsieur le Président ou toute personne dûment habilitée, à signer ladite convention avec toute structure d'accompagnement bénéficiant de l'agrément en matière d'ingénierie sociale, financière et technique (ISFT).

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

Certifié exécutoire	
<u>Recu à la préfecture de la Charente le :</u> 22 juillet 2021	<u>Affiché le :</u> 22 juillet 2021



- REGLEMENT D'INTERVENTION – PASS ACCESSION PROGRAMME D'AIDE A L'ACCESSION A LA PROPRIETE DANS L'ANCIEN A RENOVER PLH 2020-2025

Dispositif adopté par les élus de GrandAngoulême lors du conseil communautaire du 8 juillet 2021.

PERIMETRE ET DUREE DU DISPOSITIF

Le Pass Accession couvre les 38 communes de l'Agglomération : Angoulême, Asnières-sur-Nouère, Balzac, Bouëx, Brie, Champniers, Claix, Dignac, Dirac, Fléac, Garat, Gond-Pontouvre, Jauldes, L'Isle-d'Espagnac, La Couronne, Linars, Magnac-sur-Touvre, Marsac, Mornac, Mouthiers-sur-Boème, Nersac, Plassac-Rouffiac, Puymoyen, Rouillet-Saint-Estèphe, Ruelle-sur-Touvre, Saint-Michel, Saint-Saturnin, Saint-Yrieix-sur-Charente, Sers, Sireuil, Soyaux, Torsac, Touvre, Trois-Palis, Vindelle, Voeuil-et-Giget, Voulgézac, Vouzan.

Les communes volontaires sont également vivement encouragées à abonder le dispositif afin d'en optimiser les retombées pour le bénéficiaire. Il est aujourd'hui observé une participation de quinze communes avec une subvention complémentaire entre 2 000 € et 4 000 €.

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

1. CONDITIONS D'ELIGIBILITE AU PASS ACCESSION

Le dispositif d'aide à l'accession sociale à la propriété sur l'Agglomération consiste en une subvention de GrandAngoulême.

Cette aide de GrandAngoulême au titre de l'aide à l'accession à la propriété est ouverte aux ménages qui répondent aux conditions d'éligibilité au dispositif, à savoir :

- **Respecter les conditions de ressources de l'ANAH : plafond de ressources en vigueur pour la catégorie « modeste » et la catégorie « très modeste »**

Le plafond de ressources correspond au **revenu fiscal de référence** de l'ensemble des occupants du logement indiqué sur l'avis d'imposition. Le montant des ressources à prendre en considération est la somme des revenus fiscaux de référence de l'année N-1.

Les plafonds sont remis à jour au début de chaque année et s'appliquent à compter du 1er janvier de l'année en cours.

- **Acquérir un logement ancien** (de plus de 30 ans), et attester de l'implantation dudit logement **sur l'Agglomération de GrandAngoulême**, et de sa localisation **en zone urbaine Ua et Ub** (conformément au document d'urbanisme en vigueur sur la commune concernée)
- **S'engager dans une requalification du logement acquis** (travaux cofinancés par l'ANAH) **permettant une amélioration de la performance énergétique de 35% après travaux**
- Le logement devra constituer la **résidence principale** du ménage pendant une période minimale de **6 ans** à compter de la signature de l'acte notarié.

2. L'INSERTION D'UNE CLAUSE SPECIFIQUE DANS L'ACTE NOTARIE

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 :

- L'obligation de réalisation des travaux prescrits dans le cadre du dispositif d'aide à l'accession à la propriété de GrandAngoulême
- La clause suivante :

Aide à l'accession à la propriété : Pass'Accession

Pour l'acquisition du bien objet du présent acte, l'acquéreur bénéficie d'une aide de GrandAngoulême de **XX €** et d'une aide de la commune de **XX d'un montant de XX €**.

Du fait du caractère social et personnel de cette aide, l'accédant est informé qu'en cas d'occupation du logement pour un autre usage que la résidence principale (location, résidence secondaire, inoccupation), ou en cas de cession du bien aidé dans le délai de 6 ans (date à date) après la signature de l'acte auquel ce versement est lié, et ce quel qu'en soit le motif, le bénéficiaire rembourserait au GrandAngoulême la totalité de son aide proportionnellement à la durée de propriété, décomptées par douzième des mois entièrement écoulés.

L'acquéreur peut être exonéré de ce remboursement sur accord exprès de GrandAngoulême ou dans les conditions exceptionnelles suivantes :

- Mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de 70 km entre le nouveau lieu de travail et le logement financé
- Chômage d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à Pôle Emploi
- Invalidité reconnue soit par la carte d'invalidité prévue à l'article 173 du Code de la Famille et de l'Aide Sociale, soit par la décision de la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH)
- Divorce
- Dissolution d'un Pacte Civil de Solidarité (PACS)

- Reprise des engagements par les cocontractants, ayants droit ou ayants cause, selon les mêmes conditions : vente du bien ou mise en location à un ménage entrant dans les mêmes plafonds de ressources. Dans le cas d'une mise en location, le logement devra être conventionné avec l'ANAH et le loyer sera plafonné
- En cas de décès d'un des co-acquéreurs ou d'un descendant direct faisant partie du ménage l'engagement est réputé acquis.

L'acquéreur 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.

En cas de projet de revente du bien, le ménage est tenu d'informer GrandAngoulême par courrier ou par mail. L'agglomération précise par courrier les conditions auxquelles s'est engagé le bénéficiaire de la subvention et les cas d'exonération. A réception du courrier, le ménage dispose alors d'un mois pour se rapprocher des services de GrandAngoulême afin d'étudier les conditions de la revente.

3. LES AVANTAGES FINANCIERS CUMULABLES

Les partenariats avec les différents organismes partenaires permettent de cumuler :

Des aides à l'accession :

- la subvention du GrandAngoulême : 7 000 € pour les ménages « très modestes » et 5000 € pour les ménages « modestes » (subvention à l'acquisition + ingénierie)
- la subvention de la commune (si elle participe au dispositif) : 3 000 € ou 4 000 €

Des aides à la rénovation :

- les aides à la réhabilitation énergétique (ANAH – Habiter mieux Sérénité (35% ou 50% de la dépense subventionnable plafonnée à 30 000€ + prime Habiter Mieux)
- GrandAngoulême jusqu'à 2 000 €
- Angoulême, Gond Pontouvre, La Couronne, Ruelle sur Touvre (voir périmètre en annexe) jusqu'à 2 000 €

S'ajoutent à ces subventions des prêts à 0% et des prêts aidés.

4. LA MOBILISATION D'UNE STRUCTURE D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES DANS LEUR DEMARCHE

Dans le cadre de ce dispositif, les ménages éligibles doivent constituer un dossier administratif, technique et financier à adresser au service Habitat de l'agglomération.

La subvention à l'acquisition englobe les frais d'ingénierie portés par la structure d'accompagnement agréée, à charge donc au ménage éligible de recourir à l'assistance technique d'un prestataire pour le montage administratif, technique et financier de l'opération et de le rémunérer.

A ce titre, ils peuvent solliciter l'expertise de structures spécialisées dans l'accompagnement technique et la sécurisation de leur démarche. La structure doit bénéficier d'un agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique (ISFT) l'autorisant à exercer des missions d'accueil, de conseil, d'assistance administrative et financière, juridique et technique des personnes physiques, propriétaires ou locataires, dont les revenus sont inférieurs à un montant fixé par voie réglementaire, en vue de l'amélioration de leur logement ou de l'adaptation de celui-ci au handicap et au vieillissement. Dans ce cas, un contrat d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) est signé entre l'acquéreur et la structure d'accompagnement.

Afin d'encadrer les modalités d'accompagnement des ménages éligibles, un projet de convention entre GrandAngoulême et la structure d'accompagnement sera établi. Ce projet de convention pourra être proposé à toute structure bénéficiant de l'agrément ISFT.

➤ Missions de la structure d'accompagnement

- **Assistance administrative :**

- pour la constitution des dossiers de demande de subventions, d'aides et de prêts aidés ; la structure est également tenue d'informer l'accédant des possibilités d'avance de fonds, notamment auprès de Procvivis, et de constituer le dossier auprès de l'organisme

- **Assistance financière :**

- réalisation des simulations financières pour obtenir le montage financier optimum pour le projet d'acquisition-réhabilitation du logement,

- **Assistance technique : appui de la structure tout au long du projet d'acquisition et de la réhabilitation du logement :**

- Expertise des travaux à réaliser ;
- Analyse des devis présentés ;
- Lancement des travaux ;
- Réalisation des DPE (Diagnostic de performance énergétique) avant et après travaux ;
- Suivi des travaux jusqu'à réception conforme.

Sollicitée par les ménages éligibles, la structure d'accompagnement communiquera ensuite le dossier de demande de subvention complet à minima **1 mois** avant la signature de l'acte authentique. Ce dossier sera envoyé à GrandAngoulême à l'adresse suivante : habitat@grandangouleme.fr et fera l'objet d'une analyse par le service Habitat.

Le dossier se compose des éléments suivants :

- Nom, prénom, date de naissance, situation familiale
- Dossier technique présentant l'opération ainsi que les travaux à réaliser et le plan de financement de l'opération ;
- Diagnostic de performance énergétique ;
- RIB du particulier ;
- Avis d'imposition (N-1 ou N si disponible).

La structure d'accompagnement est garante de la diffusion des informations essentielles auprès du bénéficiaire nécessaires au bon déroulé de la procédure. Un point de vigilance est à noter dans l'insertion de la clause dans l'acte authentique.

➤ Mission du service Habitat de GrandAngoulême

- Instruction du dossier par le service Habitat de GrandAngoulême
- Envoi du courrier au bénéficiaire confirmant son éligibilité au dispositif et le montant de la subvention (acquisition+ ingénierie) de l'agglomération et éventuellement de la commune d'implantation
- Envoi du courrier au notaire indiquant l'insertion obligatoire de la clause dans l'acte authentique

GrandAngoulême informera la commune concernée par l'opération ainsi que la structure d'accompagnement de la décision d'attribution de subvention.

5. PAIEMENT DE LA SUBVENTION

Le paiement sera déclenché auprès du particulier après **réception de l'acte authentique** dans lequel figure la clause spécifique.

La subvention sera versée sur le compte du bénéficiaire dans un délai **d'un mois** après réception de l'acte authentique. Exceptionnellement, si le ménage n'est pas en mesure de faire l'avance chez le notaire et si les délais le permettent, la subvention pourra être disponible sur le compte du bénéficiaire le jour de la signature de l'acte authentique. La structure d'accompagnement reste garante de la bonne insertion de la clause dans l'acte.

En cas d'absence de cette clause, la subvention ne pourra pas être versée.

Une fois la subvention perçue, à charge au particulier de rémunérer la structure d'accompagnement pour le service rendu conformément à l'engagement qu'il aura pris avec cette dernière (contractualisation entre le ménage bénéficiaire et la structure d'accompagnement).



PROJET DE CONVENTION
pour la mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
dispositif PASS ACCESSION
Aide à l'accession sociale à la propriété dans l'ancien à rénover
Entre GrandAngoulême et XX

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Communauté d'Agglomération de GrandAngoulême, sise, 25 Boulevard Besson Bey, 16000 ANGOULEME, représenté par Monsieur **Xavier BONNEFONT** autorisé à signer le présent avenant par délibération du Conseil Communautaire n° 2020.07.130 en date du 16 juillet 2020, ci-dessous désignée «GrandAngoulême »,

Et

[.....], ayant son siège [.....],
représenté(e) par [.....], [.....],
ci-après désigné par les termes « la structure d'accompagnement »,

VU la délibération du Conseil communautaire n° **XX** du 8 juillet 2021 adoptant le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025 de GrandAngoulême,

VU la délibération du Conseil communautaire n° **XX** du 8 juillet 2021 relative à l'aide à l'accession sociale de GrandAngoulême dans l'ancien à rénover « PASS ACCESSION » et autorisant la signature de la présente convention

PRÉAMBULE

Dans le cadre du dispositif d'aide à l'accession sociale à la propriété dit « Pass'Accession » figurant dans le Programme Local de l'Habitat 2020-2025 adopté par la Communauté d'agglomération de GrandAngoulême, les ménages éligibles doivent constituer un dossier administratif, technique et financier à adresser au service Habitat de l'agglomération.

A ce titre, ils peuvent solliciter l'expertise de structures spécialisées dans l'accompagnement technique et la sécurisation de leur démarche, telles que [...]. En effet, cette dernière dispose de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique (ISFT) **[Réf. agrément]** l'autorisant à exercer des missions d'accueil, de conseil, d'assistance administrative et financière, juridique et technique des personnes physiques, propriétaires ou locataires, dont les revenus sont inférieurs à un montant fixé par voie réglementaire, en vue de l'amélioration de leur logement ou de l'adaptation de celui-ci au handicap et au vieillissement.

Dans ce cas, la subvention à l'acquisition versée par GrandAngoulême au ménage éligible englobe le coût d'ingénierie de la structure d'accompagnement agréée chargée de la mission d'assistance technique pour le montage administratif, technique et financier de l'opération.

Dans le cadre du dispositif, il appartient au ménage éligible de rémunérer la structure d'accompagnement.

Ceci étant rappelé, il est convenu ce qui suit :

Article 1 – Objet de la convention

La présente convention a pour objet de fixer les conditions techniques et financières d'intervention de la structure d'accompagnement conformément au règlement applicable au dispositif « Pass'Accession » approuvé par l'assemblée délibérante de GrandAngoulême.

Article 2 - Engagements de GrandAngoulême

Au regard des engagements imposés par la convention et sous la condition expresse que la structure d'accompagnement en remplira réellement toutes les clauses, GrandAngoulême versera au ménage éligible le montant correspondant au coût de l'accompagnement dont il bénéficie auprès de la structure agréée.

Sur la période de validité du PLH 2020-2025 (soit jusqu'au **31 décembre 2025**), les objectifs quantitatifs sont portés, à titre indicatif, à :

- 35 dossiers par an en moyenne pour la catégorie « très modeste » de l'ANAH
- 15 dossiers par an en moyenne pour la catégorie « modeste » de l'ANAH

Article 3 - Modalités de versement de la subvention

Sur la base d'un coût au dossier de [.....] € **et sous réserve de la signature d'une convention avec le ménage bénéficiaire**, [.....]. pourra solliciter auprès de celui-ci, après réalisation de l'acquisition de l'immeuble, le paiement du montant de ses frais d'assistance à la maîtrise d'ouvrage correspondants.

En cas de non-réalisation de l'acquisition par le ménage concerné, la structure d'accompagnement ne pourra solliciter le versement des frais d'ingénierie.

Article 4 - Engagements de la structure d'accompagnement

La structure d'accompagnement assure, auprès des ménages éligibles, les missions suivantes

4.1 – Informations relatives aux aides mobilisables

La structure d'accompagnement assure l'information des ménages éligibles à propos des aides mobilisables, à savoir :

- Des aides à l'accession :
 - la subvention de GrandAngoulême : 7 000 € pour les ménages « très modestes » et 5 000 € pour les ménages « modestes » (subvention à l'acquisition + ingénierie)
 - la subvention de la commune (si elle participe au dispositif) : 3 000 € ou 4 000 €
- Des aides à la rénovation :
 - les aides à la réhabilitation énergétique (ANAH – Habiter mieux Sérénité : 35% ou 50% de la dépense subventionnable plafonnée à 30 000€ + prime Habiter Mieux)
 - GrandAngoulême **et les communes de l'OPAH RU multi sites (Gond Pontouvre, Ruelle sur Touvre, La Couronne)** jusqu'à 2 000 €.
- S'ajoutent à ces subventions des prêts à 0% et des prêts aidés.

4.2 – Modalités d'accompagnement à la constitution des dossiers

Afin d'accompagner les ménages éligibles dans l'obtention des aides applicables dans le cadre du dispositif, la structure assure les missions suivantes :

- Assistance administrative pour le montage des dossiers de demande de subventions, d'aides et de prêt aidés ;
- Assistance financière par la réalisation des simulations permettant d'obtenir le montage financier optimum pour le projet d'acquisition-réhabilitation du logement,
- Assistance technique : appui de la structure tout au long du projet d'acquisition et de la réhabilitation du logement
 - Expertise des travaux à réaliser ;
 - Demandes de devis effectuées ;
 - Lancement des travaux ;
 - Réalisation des DPE (Diagnostic de performance énergétique) avant et après travaux ;
 - Suivi des travaux jusqu'à réception conforme.

Sollicitée par les ménages éligibles, la structure d'accompagnement communiquera ensuite le dossier de demande de subvention complet a minima **1 mois avant la signature de l'acte authentique**. Ce dossier sera envoyé à GrandAngoulême à l'adresse suivante : habitat@grandangouleme.fr et fera l'objet d'une analyse par le service Habitat.

Le dossier se compose des éléments suivants :

- Dossier technique présentant l'opération ainsi que les travaux à réaliser et le plan de financement de l'opération ;
- **Diagnostic de performance énergétique** ;
- RIB du particulier ;
- Avis d'imposition (N-2 ou N-1 si disponible).

La structure d'accompagnement est garante de la diffusion des informations essentielles auprès du ménage bénéficiaire nécessaires au bon déroulé de la procédure.

Un point de vigilance est à noter dans l'insertion de la clause de non-spéculation dans l'acte authentique, telle que définie par le règlement du dispositif « Pass'Accession ». En cas d'absence de cette clause, la subvention ne pourra pas être versée. Le paiement sera déclenché auprès du particulier après réception de l'acte authentique dans lequel figure la clause spécifique.

La subvention sera versée sur le compte du bénéficiaire dans un délai d'un mois après réception de l'acte authentique. Exceptionnellement, si le ménage n'est pas en mesure de faire l'avance chez le notaire et si les délais le permettent, la subvention pourra être disponible sur le compte du bénéficiaire le jour de la signature de l'acte authentique.

Article 5 - Utilisation de la subvention

L'utilisation de la rémunération versée par le ménage à des fins autres que celles définies par la convention entraînera la résiliation de cette convention et le remboursement du montant alloué.

Article 6 - Rapport d'activité et financier

La structure d'accompagnement s'engage à produire annuellement à GrandAngoulême les rapports d'activité et financiers, certifiés par le Président, dans le premier trimestre suivant la clôture de l'exercice.

La structure d'accompagnement s'engage à produire à GrandAngoulême un rapport/bilan annuel des projets soutenus dans le cadre du PASS ACCESSION contenant a minima les informations suivantes : catégorie du ménage (modeste/très modeste), localisation des biens acquis, âge, situation familiale, statut d'occupation des acquéreurs, coût moyen d'un projet et plan de financement moyen, gain énergétique

Article 7 - Obligations fiscales et sociales

La structure d'accompagnement s'engage à prendre en charge toutes taxes et redevances présentes ou futures constituant ses obligations fiscales, de telle sorte que ni GrandAngoulême ni les ménages bénéficiaires ne puissent être recherchés ou inquiétés en aucune façon à ce sujet. La structure d'accompagnement s'engage à remplir ses obligations sociales.

Article 8 - Responsabilités - assurances

Les activités de la structure d'accompagnement sont placées sous sa responsabilité exclusive.

Elle devra souscrire tout contrat d'assurance de façon à ce que ni la responsabilité de GrandAngoulême ni celle des ménages bénéficiaires ne puissent être ni recherchées ni engagées.

Article 9 - Information et communication

La structure d'accompagnement, dans le cadre de ses actions habituelles de communication, s'engage à informer du soutien de GrandAngoulême auprès des ménages éligibles dans tous les supports qu'il utilise, ainsi que par le biais de ses rapports avec les différents médias.

Cette information peut se matérialiser par la présence du logotype de la Communauté d'agglomération de GrandAngoulême sur les documents édités par la structure d'accompagnement, par la mise en place de banderoles, la mise à disposition d'un espace dans un programme, une annonce sonorisée ou par tout autre moyen de communication adapté à la circonstance.

Pour ces actions, la structure d'accompagnement pourra prendre utilement contact auprès de la direction de la communication de GrandAngoulême.

Article 10 - Contrôle sur place et sur pièces

GrandAngoulême pourra procéder à tout contrôle ou investigation qu'il jugera utile, tant directement que par des personnes ou organismes dûment mandatés par lui pour s'assurer du bien-fondé des actions entreprises par la structure d'accompagnement et du respect de ses engagements vis-à-vis de la Communauté d'agglomération.

Dans ces conditions, la structure d'accompagnement s'engage à mettre en œuvre les moyens à même de satisfaire cet article.

Article 11 - Documents comptables

La structure d'accompagnement s'engage à fournir à GrandAngoulême les documents comptables (bilans, comptes de résultats, annexes et rapports du commissaire aux comptes le cas échéant) dans les six mois qui suivent l'exercice clos.

Dans le cadre de la production de ces documents, la structure d'accompagnement, si elle relève du statut associatif, s'engage à se conformer à l'avis du Conseil national de la comptabilité du 17 décembre 1998 comportant un modèle de présentation comptable ainsi qu'aux comptes nouveaux

issus de l'arrêté du 8 avril 1999 relatif aux modalités d'établissement des comptes annuels des associations et fondations. Ce plan comptable des associations découle du plan comptable général 1982 révisé en 1999.

La structure d'accompagnement, si elle relève du secteur privé, s'engage également à respecter la réglementation en vigueur en matière de nomination d'un commissaire aux comptes.

Article 12 - Résiliation

La convention sera résiliée de plein droit, sans préavis ni indemnité en cas de faillite, de liquidation judiciaire ou d'insolvabilité notoire de la structure d'accompagnement.

Par ailleurs, GrandAngoulême se réserve le droit de mettre fin, unilatéralement et à tout moment à la convention, en cas de non-respect de l'une des clauses de la convention ou à l'une des clauses de l'un des quelconques avenants à ladite convention, dès lors que, dans le mois suivant la date de réception de la mise en demeure envoyée par la Communauté d'agglomération par lettre recommandée avec accusé de réception, la structure d'accompagnement n'aura pas donné de suite favorable.

Article 13 - Durée de la convention

Cette convention prend effet à compter de sa date de signature jusqu'à la date d'expiration de l'actuel Programme Local de l'Habitat fixée, au plus tard, au **31 décembre 2025**.

Etabli à Angoulême, le
(en deux exemplaires originaux)

Pour GrandAngoulême
Le Président

Pour la structure d'accompagnement
[.....]