

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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 15 FEVRIER 2024

Délibération n°2024.02.18

Règlement d'intervention de GrandAngoulême dans le cadre de sa politique de soutien au parc privé

LE QUINZE FEVRIER DEUX MILLE VINGT QUATRE à 17 h 30, les membres du Conseil communautaire se sont réunis au siège de la communauté d'agglomération de GrandAngoulême - 25 boulevard Besson Bey à ANGOULEME suivant la convocation qui a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : 9 février 2024

Secrétaire de Séance: Sophie FORT

Membres en exercice: **75**

Nombre de présents: **61**

Nombre de pouvoirs: 12

Nombre d'excusés: 2

Membres présents : Michel ANDRIEUX, Véronique ARLOT, Joëlle AVERLAN, Brigitte BAPTISTE, Eric BIOJOUT, Didier BOISSIER DESCOMBES, Xavier BONNEFONT, Jacky BONNET, Catherine BREARD, Michel BUISSON, Minerve CALDERARI, Séverine CHEMINADE, Monique CHIRON, Françoise COUTANT, Frédéric CROS, Jean-François DAURE, Serge DAVID, Françoise DELAGE, Gérard DESAPHY, Gérard DEZIER, Anthony DOUET, Christophe DUHOUX, Nathalie DULAIS, Denis DUROCHER, François ELIE, Sophie FORT, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Martine FRANCOIS-ROUGIER, Bertrand GERARDI, Michel GERMANEAU, Hélène GINGAST, Jérôme GRIMAL, Thierry HUREAU, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Gérard LEFEVRE, Raphaël MANZANAS, Annie MARC, Jean-Luc MARTIAL, Charlène MESNARD-CALMELS, Benoît MIEGE-DECLERCQ, Thierry MOTEAU, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Dominique PEREZ, Martine PINVILLE, Jean-Philippe POUSSET, Jean REVEREAULT, Alain RHODE, Mireille RIOU, Thierry ROUGIER, Gérard ROY, Zahra SEMANE, Roland VEAUX, Philippe VERGNAUD, Marcel VIGNAUD, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU, Hassane ZIAT, Zalissa ZOUNGRANA,

Ont donné pouvoir : Sabrina AFGOUN à Gérard ROY, Jean-Claude COURARI à Jean REVEREAULT, Fadilla DAHMANI à François NEBOUT, Valérie DUBOIS à Véronique ARLOT, Jean-Luc FOUCHIER à Isabelle MOUFFLET, Fabienne GODICHAUD à Thierry MOTEAU, Sandrine JOUINEAU à Sophie FORT, Gilbert PIERRE-JUSTIN à Gérard LEFEVRE, Pascal MONIER à Philippe VERGNAUD, Catherine REVEL à Gérard DESAPHY, Martine RIGONDEAUD à Hassane ZIAT, Yannick PERONNET à Annie MARC,

Excusé(s): Chantal DOYEN-MORANGE, Corinne MEYER,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20240215-2024_02_18-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 21/02/2024

Publication : 21/02/2024

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 15 FEVRIER 2024

**DELIBERATION
N°2024.02.18**

Rapporteur : Hassane Ziat

**REGLEMENT D'INTERVENTION DE GRANDANGOULEME DANS LE CADRE DE SA
POLITIQUE DE SOUTIEN AU PARC PRIVE**

Pilier : répondre aux besoins des habitants et des communes
Ambition : habitat raisonné et accessible
Enjeux : accession à la propriété et amélioration des logements

OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE



Domaines concernés par les objectifs de développement durable impactés positivement :

- ODD 1 : Accès à un logement
- ODD 7 : Efficacité énergétique
- ODD 11 : Accès à un logement décent et adapté
- ODD 13 : Réduction des gaz à effet de serre

Afin de répondre aux enjeux nationaux d'accélération de la rénovation énergétique du parc privé, réaffirmés dans son projet d'agglomération « GrandAngoulême vers 2030 », GrandAngoulême a ouvert au 1^{er} janvier 2022 le service public d'amélioration de l'habitat, labellisé Espace Conseil France Rénov, GrandAngoulême Habitat. Ce service gratuit s'adresse à tous les ménages, sans condition de ressources pour qu'ils puissent bénéficier de conseils personnalisés et d'un accompagnement sur mesure dans leur projet de rénovation.

Ce guichet unique donne accès aux différents dispositifs d'aides publiques :

- le Pass Accession : dispositif d'accession sociale à la propriété dans l'ancien à rénover.
- le Pass Investissement : dispositif de soutien à l'acquisition d'un immeuble vacant à rénover.
- Les aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), à travers un conventionnement pour la période 2020-2026, sous forme d'un Programme d'Intérêt Général (PIG) sur les 38 communes et d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Renouvellement Urbain (OPAH RU) multi sites sur les centralités de Gond Pontouvre, Ruelle sur Touvre et La Couronne qui bénéficient d'un abondement des communes concernées.

A compter du 1^{er} janvier 2024, le recours à Mon Accompagnateur Rénov (MAR), Assistance à Maîtrise d'Ouvrage renforcée, sera obligatoire pour les projets de rénovation énergétique globale et performante. Le particulier sera ainsi accompagné tout au long de son projet par une structure agréée et garante de la qualité de la rénovation.

Cette prestation peut être réalisée par toute structure, publique ou privée, agréée par l'ANAH. Afin de pouvoir proposer un accompagnement complet au particulier et conforter l'offre de services de GrandAngoulême Habitat, GrandAngoulême se positionne pour être Mon accompagnateur Rénov à partir de juin 2024.

Considérant les évolutions règlementaires récentes,

Considérant que l'activité de Mon accompagnateur Rénov est ouverte au champ concurrentiel (tout organisme agréé peut intervenir sur le territoire communautaire) et peut avoir une incidence sur la gestion des dispositifs actuels de GrandAngoulême,

Considérant la volonté de GrandAngoulême de donner davantage de lisibilité sur son intervention aussi bien pour les bénéficiaires directs que pour les partenaires institutionnels,

GrandAngoulême a souhaité fixer un cadre d'intervention unique, à travers un règlement de soutien en direction de l'habitat privé sur la durée du Programme Local de l'Habitat 2020-2025. Précédemment cohabitaient plusieurs délibérations qu'il conviendra d'abroger.

Les principales évolutions introduites par le règlement portent sur les sujets suivants :

- Concernant le Pass Accession, les nouvelles règles d'intervention reposent sur l'accompagnement des ménages par GrandAngoulême dans le cadre de Mon Accompagnateur Rénov (MAR) à compter de juin 2024. Il s'agit d'une internalisation d'une mission anciennement confiée à un opérateur ayant la certification ISFT (Soliha Charente).
- Concernant le Pass Investissement, il est proposé de conditionner la subvention de GrandAngoulême au conventionnement des logements avec l'ANAH dans le cadre du dispositif LocAvantage (loyer encadré). Cette règle permet à la fois de garantir la remise sur le marché de logements locatifs familiaux à loyers modérés et la qualité de la rénovation réalisée.
- Concernant les aides aux travaux de rénovation énergétique globale dans le cadre du Programme d'Intérêt Général (PIG) et de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Renouvellement Urbain (OPAH RU) multi sites, la mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage auprès du particulier est obligatoire et devra être réalisée par un opérateur agréé Mon Accompagnateur Rénov (MAR).

Vu la délibération n°2021.07.171 du 8 juillet 2021 approuvant 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 et la convention définissant les modalités d'intervention de structures d'accompagnement.

Vu la délibération n°2021.07.172 du 8 juillet 2021 approuvant la poursuite de lutte contre la vacance « Pass'Investissement » sur la période 2020-2025 et le règlement d'intervention du « Pass'Investissement »

Vu l'avis favorable du groupe de travail élu du 17 novembre 2023

Je vous propose :

D'ABROGER les délibérations n°2021.07.171 et n°2021.07.172 du 8 juillet 2021,

D'APPROUVER le règlement d'intervention en faveur du parc privé de GrandAngoulême tel qu'annexé à la présente délibération

Pour : 73 Contre : 0 Abstention : 0	APRES EN AVOIR DELIBERE LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE
--	--



**REGLEMENT D'INTERVENTION DE GRANDANGOULEME
DANS LE CADRE DE SA POLITIQUE DE SOUTIEN A
L'AMELIORATION DU PARC PRIVE**

Délibération n°XX du Conseil communautaire du 15 février 2024

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20240215-2024_02_18-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 21/02/2024

Publication : 21/02/2024

Préambule

Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat 2020-2025, approuvé en juillet 2021, GrandAngoulême a défini des priorités d'intervention relatives à la montée en gamme du parc du parc privé et à la mobilisation du parc vacant : soutien à l'accession à la propriété (Pass Accession), soutien à l'acquisition d'immeubles vacants (Pass Investissement), aides à la rénovation énergétique et à l'adaptation du logement pour les ménages modestes et très modestes, soutien à la production de logements conventionnés.

Depuis le 1^{er} janvier 2022, l'agglomération a ouvert GrandAngoulême Habitat, guichet unique du territoire labellisé France Rénov, pour toute question relative à l'amélioration de l'habitat. Parallèlement, un Programme d'Intérêt Général (PIG) à l'échelle des 38 communes et une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH RU) multi sites dans les centralités de Gond Pontouvre, La Couronne et Ruelle sur Touvre sont déployés dans le cadre d'une convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) sur la période 2022-2026.

Depuis une dizaine d'années, l'agglomération a mis en place le Pass Accession pour soutenir l'accession à la propriété des ménages modestes et très modestes, tels que définis selon les plafonds de revenus de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

En 2017, un nouvel outil de lutte contre la vacance a été proposé aux investisseurs : le Pass Investissement, dispositif d'aide à l'acquisition d'immeubles vacants pour la remise sur le marché locatif de logements familiaux.

Les évolutions réglementaires à compter du 1^{er} janvier 2024 rendent nécessaires l'adaptation du cadre d'intervention de GrandAngoulême dans le domaine de la rénovation énergétique du parc privé.

1 : OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de définir les conditions et modalités d'intervention de GrandAngoulême dans le cadre de sa politique de soutien au parc privé.

2 : DUREE DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique sur la durée du Programme Local de l'Habitat 2020-2025.

3 : LE PASS ACCESSION

ARTICLE 3-1 : PERIMETRE

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 1 000 € et 5 000 €.

ARTICLE 3-2 : DUREE

Le Pass Accession sera en vigueur sur la durée du PLH 2020-2025.

ARTICLE 3-3 : CONDITIONS D'ELIGIBILITE

L'aide de GrandAngoulême est ouverte aux ménages qui répondent aux conditions suivantes :

- **Respecter les conditions de ressources de l'ANAH : plafonds 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 (ou N si disponible).

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** de plus de 30 ans, hors logement social, **en zone urbaine Ua et Ub** (conformément au document d'urbanisme en vigueur sur la commune concernée) **sur l'agglomération de GrandAngoulême ;**
- **S'engager dans une requalification énergétique globale du logement** éligible aux aides de l'ANAH ;
- Conserver le logement à titre de **résidence principale** pendant une période minimale de **6 ans** à compter de la signature de l'acte notarié.

ARTICLE 3-4 : LA MOBILISATION D'UNE STRUCTURE D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES

Les ménages éligibles au Pass Accession doivent constituer un dossier administratif, technique et financier à adresser au service Habitat de GrandAngoulême.

Si la subvention à l'acquisition englobe les frais d'ingénierie portés par la structure d'accompagnement agréée, à hauteur de 1 000 €, il revient ainsi au ménage de rémunérer cette dernière, une fois la subvention perçue.

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) **et/ou Mon Accompagnateur Rénov (MAR)** 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 et/ou Mon Accompagnateur Rénov**

Si GrandAngoulême Habitat réalise l'accompagnement, la subvention comprend uniquement l'aide à l'accession, ce dernier étant pris en charge directement par GrandAngoulême.

ARTICLE 3-4-1 : Mission de la structure d'accompagnement ou de GrandAngoulême Habitat

En tant qu'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO), la structure d'accompagnement, ou GrandAngoulême Habitat s'il réalise l'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.

• Assistance administrative :

- Pour la constitution des dossiers de demande de subventions, d'aides et de prêts aidés pour les travaux ; la structure est également tenue d'informer l'accédant des possibilités d'avance de fonds, notamment auprès de Procivis, et de constituer le dossier auprès de l'organisme.
- Pour la constitution du dossier de demande de subvention pour l'acquisition du logement auprès de GrandAngoulême, la structure est chargée de rassembler l'ensemble des pièces nécessaires et de déposer le dossier a minima 1 mois avant la date de signature de l'acte authentique à l'adresse suivante : habitat@grandangoulême.fr ;

Le dossier se compose des éléments suivants :

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

- **Assistance financière :**
 - Etablissement d'un plan de financement prévisionnel permettant d'obtenir le montage financier optimum pour le projet d'acquisition-réhabilitation du logement
 - Aide à la constitution et au dépôt des demandes de subvention auprès des financeurs potentiels.

- **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 évaluations énergétiques avant et après travaux ou audit énergétique, selon la réglementation en vigueur ;
 - Suivi des travaux jusqu'à réception conforme aux devis acceptés par le ménage ;
 - Visite de conformité permettant de déclencher la demande de versement des aides aux travaux
 - Aide à la prise en main du logement : information sur l'utilisation des équipements installés....

ARTICLE 3-4-2 : 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 de la commune d'implantation pour les communes volontaires ;
- 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.

ARTICLE 3-5 : FORME DES AIDES

ARTICLE 3-5-1 : L'accompagnement du ménage par une structure bénéficiant de l'agrément Ingénierie Sociale, Technique et Financière (ISFT) et ou Mon Accompagnateur Rénov (MAR)

Pour l'acquisition de la résidence principale, le ménage bénéficie des aides suivantes :

Aides à l'acquisition :

- 4 000 € pour les ménages modestes et 6 000 € pour les ménages très modestes ;
- 1 000 € pour le financement de l'ingénierie dédiée à l'accompagnement ;
- Une aide éventuelle de la commune d'implantation si elle participe au programme comprise entre 1 000 € et 5 000 € selon leur règlement d'intervention.

Aides à l'acquisition :

- 1 000 € pour le financement de l'ingénierie dédiée à l'accompagnement

Aides aux travaux :

- Les aides de l'ANAH dans le cadre du programme en vigueur pour les ménages modestes et très modestes ;
- GrandAngoulême : 10% d'un plafond de travaux de 20 000 € HT, soit jusqu'à 2 000 € ;
- Communes : selon leur règlement d'intervention

Ces aides sont cumulables avec d'autres aides (Département, Action Logement...) et l'éco prêt travaux à taux zéro.

A noter : ces aides ne sont pas cumulables avec le prêt acquisition à taux zéro.

ARTICLE 3-5-2 : L'accompagnement du ménage par GrandAngoulême Habitat agréé Mon Accompagnateur Rénov (MAR)

A compter de l'obtention de l'agrément Mon Accompagnateur Rénov (MAR) et de la certification RGE pour la réalisation d'audits énergétiques, les conseillers de GrandAngoulême Habitat assureront la mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage auprès des ménages bénéficiaires du Pass Accession. L'objectif de mise en œuvre de cet accompagnement est fixé au second semestre 2024. La mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage sera prise en charge directement par GrandAngoulême sans avance financière du ménage.

Pour l'acquisition de la résidence principale, le ménage bénéficie des aides suivantes :

Aides à l'acquisition :

- 4 000 € pour les ménages modestes et 6 000 € pour les ménages très modestes ;
- Une aide éventuelle de la commune d'implantation si elle participe au programme comprise entre 1 000 € et 5 000 € selon leur règlement d'intervention.

Aides aux travaux :

- Les aides de l'ANAH dans le cadre du programme en vigueur pour les ménages modestes et très modeste ;
- GrandAngoulême : 10% d'un plafond de travaux de 20 000 € HT, soit jusqu'à 2 000 € ;
- Communes : selon leur règlement d'intervention

Ces aides sont cumulables avec d'autres aides (Département, Action Logement...) et l'éco prêt travaux à taux zéro.

A noter : ces aides ne sont pas cumulables avec le prêt acquisition à taux zéro.

ARTICLE 3-6 : L'INSERTION D'UNE CLAUSE SPECIFIQUE 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 :

- L'obligation de réalisation des travaux prescrits dans le délai prévu par l'ANAH 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 à GrandAngoulême et à la commune une partie de l'aide à l'accession accordée proportionnellement à la durée de propriété, décomptée 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, d'utilisation autre qu'à titre de résidence principale ou de non réalisation des travaux dans les délais prévus par l'ANAH, le ménage est tenu d'informer GrandAngoulême par courrier ou par mail.

L'agglomération coordonne la procédure pour le compte de la commune si celle-ci abonde les aides du Pass Accession.

L'agglomération et la commune d'implantation précisent par courrier cosigné 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.

Si le motif de revente entre dans un cas d'exonération, le particulier conserve le bénéfice de la subvention. Dans le cas contraire, un titre de recettes sera émis par GrandAngoulême et la commune afin de recouvrer la somme due.

ARTICLE 3-7 : VERSEMENT DE LA SUBVENTION

Le versement au particulier sera déclenché **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 la transmission de l'acte authentique par la structure d'accompagnement. 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 notaire 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 l'absence de cette clause, la subvention ne pourra pas être versée.

Une fois la subvention perçue, à charge pour le particulier de rémunérer la structure d'accompagnement, à hauteur de 1 000 €, 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).

ARTICLE 3-8 : RUPTURE D'ENGAGEMENT

ARTICLE 3-8-1 : Usage non conforme du logement

GrandAngoulême peut être informé par tout moyen d'un usage non conforme au présent règlement ou de la revente du logement ayant bénéficié de la subvention (location, cession, inoccupation...) dans les 6 ans suivant son acquisition.

Dans ce cas, le ménage est informé par courrier recommandé que GrandAngoulême, et éventuellement la commune, sont susceptibles de demander le reversement de tout ou partie de l'aide perçue.

Un délai d'un mois est accordé au ménage pour se rapprocher des services de l'agglomération et étudier la situation.

Si le motif de la rupture d'engagement entre dans un cas d'exonération prévu par le règlement, le ménage conserve le bénéfice de la subvention et l'agglomération en informe la commune.

Si le motif de la rupture d'engagement n'entre pas dans un cas d'exonération prévu par le règlement, GrandAngoulême, et éventuellement la commune, informent par courrier le ménage de la somme à reverser et procèdent à l'émission d'un titre de recettes.

ARTICLE 3-8-2 : Absence de réalisation des travaux de rénovation énergétique

L'aide accordée pour l'acquisition du logement est liée à la réalisation de travaux de rénovation énergétique conformes aux critères et aux délais prévus dans le règlement de l'ANAH en vigueur.

En l'absence de réalisation des travaux conformes ou dans le délai imparti par le règlement de l'ANAH, GrandAngoulême, et éventuellement la commune d'implantation, se réservent le droit de demander le reversement total de la subvention.

4 : LE PASS INVESTISSEMENT

ARTICLE 4-1 : PERIMETRE

Le Pass Investissement s'applique dans les zones U des 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-Boëme, 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.

ARTICLE 4-2 : DUREE

Le Pass Investissement sera en vigueur sur la durée du PLH 2020-2025.

ARTICLE 4-3 : CONDITIONS D'ELIGIBILITE

➤ Investisseurs

L'aide de GrandAngoulême est susceptible d'être attribuée à une personne physique ou morale ou à un bailleur social.

➤ 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 avec un commerce en rez de chaussée et des logements dans les étages supérieurs sont éligibles, à condition de respecter la surface de plancher de 100 m².

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.

➤ Ravalement de la façade

L'attribution de l'aide de GrandAngoulême est conditionnée à la fourniture d'un devis et à la réalisation des travaux de ravalement de la façade.

➤ Respect des procédures d'urbanisme

L'aide de GrandAngoulême est conditionnée au dépôt d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire

➤ Conventonnement des logements avec l'ANAH

L'aide de GrandAngoulême est conditionnée au conventionnement de tous les logements dans le cadre du dispositif Loc'Avantage de l'ANAH.

Dans ce cadre, l'investisseur bénéficiera d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage par l'opérateur de GrandAngoulême : visite du logement, établissement d'un programme de travaux et d'un plan de financement, assistance au dépôt des dossiers de demande de subvention auprès des financeurs (ANAH, GrandAngoulême, communes...)...

Conformément aux règles de l'ANAH, l'acquéreur devra rester propriétaire de son bien pendant au **moins 6 ans**.

ARTICLE 4-4 : FORME DE L'AIDE

L'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.

ARTICLE 4-5 : 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 propriétaire bailleur ne tient pas ses engagements.

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

Aide à l'acquisition d'immeubles vacants : Pass Investissement

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 déblocable 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'acquéreur est 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 du 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 à GrandAngoulême l'aide perçue proportionnellement à la durée de propriété, décomptée par douzième des mois entièrement écoulés ; sauf dispense expresse de GrandAngoulême ou sauf conditions exceptionnelles suivantes :

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

En cas de décès 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.

ARTICLE 4-6 : MODALITES D'ATTRIBUTION 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** à l'adresse suivante : habitat@grandangouleme.fr.

Les dossiers de demande de subvention reçus après la signature de l'acte authentique seront systématiquement refusés. Seules les demandes pour des immeubles situés en périmètre ORI pourront être instruites dans ce cas.

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

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.

ARTICLE 4-7 : MODALITES DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION

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

L'acompte sera versé selon les modalités ci-dessous :

- en amont de la signature de l'acte authentique sur le compte du notaire si le délai le permet et/ou les conditions financières de l'acquéreur l'exigent ;

- après la signature de l'acte authentique directement à l'acquéreur si le délai administratif ne permet plus un versement sur le compte du notaire, sur production d'un justificatif de l'acquisition (acte authentique ou attestation du notaire justifiant de l'insertion de la clause). 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 versés 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)
- Copie des factures
- Copie de la convention signée avec l'ANAH pour la mise en location du logement
- Photos de l'immeuble et des logements après travaux*

→ 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 Pass Investissement.*

ARTICLE 4-8 : RUPTURE D'ENGAGEMENT

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...).

Dans ce cas, le propriétaire est informé par courrier recommandé que GrandAngoulême est susceptible de demander le reversement de tout ou partie de l'aide perçue.

Un délai d'un mois est accordé au propriétaire pour se rapprocher des services de l'agglomération et étudier la situation.

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, décomptée par douzième des mois entièrement écoulés.

5 : LES AIDES AUX TRAVAUX : LE PROGRAMME D'INTERET GENERAL (PIG) ET L'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT - RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH RU)

ARTICLE 5-1 : PERIMETRE

Le PIG est applicable sur les 38 communes de GrandAngoulême hors périmètre OPAH RU multi sites des communes de Gond Pontouvre, La Couronne et Ruelle sur Touvre.

Le périmètre de l'OPAH RU multi sites couvre les centralités de Gond Pontouvre, La Couronne et Ruelle sur Touvre dont les périmètres sont annexés au présent règlement.

ARTICLE 5-2 : DUREE

Les conventions PIG et OPAH RU ont été signées pour une durée de 5 ans avec l'Anah, soit du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2026.

ARTICLE 5-3 : PUBLIC ELIGIBLE

Les aides de GrandAngoulême accordées dans le cadre du PIG et de l'OPAH RU sont mobilisables :

- Par les propriétaires occupants dont les ressources ne dépassent pas les plafonds définis par l'ANAH selon la réglementation en vigueur ;
- Par les propriétaires bailleurs dont les projets sont éligibles aux aides de l'ANAH dans le cadre du conventionnement de leur logement (loyers plafonnés et plafonds de ressources des locataires) ;
- Pour des logements de plus de 15 ans

ARTICLE 5-4 : FORME DES AIDES

Dans le cadre des conventions signées avec l'ANAH le 7 décembre 2021, GrandAngoulême, et les communes de l'OPAH RU lorsque le bien est situé dans le périmètre annexé au présent règlement, abondent les aides aux travaux selon les modalités ci-dessous :

	Propriétaires occupants			
	Plafond HT (à titre indicatif à la date d'entrée en vigueur de l'avenant)	ANAH (à titre indicatif à la date d'entrée en vigueur de l'avenant)	Gond Pontouvre/La Couronne/Ruelle sur Touvre*	GrandAngoulême
MaPrimeRénov' – parcours accompagné	40 000 € à 70 000 € selon sauts de classe énergétique	60 % à 80 % modeste/très modeste	10 % 2 000 € max	10 % 2 000 € max

MaPrimeAdapt'	22 000 €	50 % à 70 % modeste/très modeste	10 % 2 000 € max	10 % 2 000 € max
Ma Prime Logement Décent	50 000 € à 70 000 €	50 % à 80%	10 % 2 000 € max	10 % 2 000 € max

* financement selon le règlement en vigueur dans chaque commune à la date de dépôt du dossier de demande de subvention auprès de la délégation locale de l'ANAH

Propriétaires bailleurs

		Plafond HT	ANAH	Gond Pontouvre/La Couronne/Ruelle sur Touvre*			GrandAngoulême		
				Loc 1	Loc 2	Loc 3	Loc 1	Loc 2	Loc 3
				Travaux d'amélioration	Sécurité et salubrité, autonomie	60 000 € (750 €/m ² - 80 m ² max)	35 %	10 %	10 %
Logements dégradés, économie d'énergie, procédures RSD ou contrôle de décence, transformation d'usage	25%	10 %	10 %		10 %		10 %	10 %	10 %
Travaux lourds	Logements indignes/très dégradés	80 000 € (1 000 €/m ² 80 m ² max)	35 %	10%	10 %	10 %	10%	10 %	10 %

Les plafonds de travaux et de subvention de l'ANAH sont définis au niveau national et révisés régulièrement pour tenir compte de l'inflation.

Pour les propriétaires occupants, l'aide de GrandAngoulême est de 10% des travaux éligibles, plafonnée à 2 000 €.

Pour les propriétaires bailleurs, l'aide de GrandAngoulême est de 10%, non plafonnée, des travaux éligibles HT selon les plafonds en vigueur définis au niveau national.

ARTICLE 5-5 : CONDITIONS D'ATTRIBUTION DES SUBVENTIONS

ARTICLE 5-5-1 : Accompagnement par un opérateur agréé Mon Accompagnateur Rénov (MAR)

L'attribution des aides aux travaux de GrandAngoulême, et des communes de l'OPAH RU, est liée au dépôt d'un dossier éligible aux aides de l'ANAH pour un projet de rénovation énergétique globale selon la réglementation en vigueur et conventionnées dans le cadre du PIG et de l'OPAH RU multi sites.

Les ménages bénéficient obligatoirement d'un accompagnement administratif, technique et financier par un opérateur agréé Mon Accompagnateur Rénov (MAR) par l'ANAH pour définir leur projet et mobiliser les subventions.

Cet accompagnement est cofinancé par l'ANAH dans les conditions prévues par la délibération n°2023-50 du conseil d'administration de l'ANAH du 6 décembre 2023.

ARTICLE 5-5-2 : Accompagnement par GrandAngoulême Habitat dans le cadre du Pass Accession

Dans le cadre du Pass Accession, le ménage s'engage à réaliser des travaux de rénovation énergétique éligibles aux aides aux travaux de l'ANAH en vigueur pour la rénovation globale.

A compter de l'obtention de l'agrément Mon Accompagnateur Rénov (MAR) et de la certification RGE, les conseillers de GrandAngoulême Habitat assureront la mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage auprès des ménages bénéficiaires du Pass Accession pour le dépôt du dossier auprès de l'ANAH. Cette mission d'accompagnement sera prise en charge par GrandAngoulême, dans les conditions prévues à l'article 3-4-1 du présent règlement.

L'objectif de mise en œuvre de cet accompagnement est fixé au second semestre 2024.

ARTICLE 5-5-3 : Durée d'engagement

Dans le cadre du PIG et de l'OPAH RU multi sites, GrandAngoulême applique le règlement de l'ANAH en vigueur.

Ainsi, les propriétaires occupants bénéficiaires des aides s'engagent à occuper leur logement à titre de résidence principale pendant une durée de trois ans à compter de la date de versement de l'aide par l'ANAH, excepté pour les bénéficiaires du Pass Accession où la durée d'occupation est fixée à six ans à compter de la signature de l'acte authentique, sous peine de demande de remboursement de la subvention perçue au prorata du temps d'occupation décompté par douzième des mois écoulés.

Les propriétaires bailleurs s'engagent à conserver leur bien et à le louer le logement aux conditions fixées par l'ANAH pendant une durée minimale de six ans, sous peine de demande de remboursement de la subvention perçue au prorata du temps d'occupation décompté par douzième des mois écoulés.

Toutefois, dans le cas où le particulier, occupant ou bailleur, revend son bien à un acquéreur reprenant les engagements en cours (durée d'occupation restante, durée de conventionnement), il est exonéré du remboursement.

ARTICLE 5-5-3 : Taux maximum de financement

Les taux maximum de subvention sont ceux définis dans le règlement de l'ANAH.

Afin de ne pas dépasser les plafonds de financement définis par l'ANAH, il revient à l'opérateur d'écarter les financements de l'ANAH dans le plan de financement prévisionnel.

Si le dépassement du taux maximum de subvention intervient à la demande de versement de la subvention, il revient à l'ANAH d'écarter ses aides afin de déterminer le montant à verser par la collectivité.

ARTICLE 5-6 : MODALITES D'ATTRIBUTION DE LA SUBVENTION

L'opérateur a pour mission d'accompagner le ménage dans la constitution et le dépôt de son dossier de demande de subvention auprès de l'ANAH. Il doit notamment intégrer les pièces techniques permettant à l'ANAH de s'assurer que le projet est éligible aux financements sollicités.

A la suite de l'agrément du dossier par la commission de l'ANAH, la demande de subvention (fiche de calcul à l'engagement) est transmise à GrandAngoulême.

La demande est instruite par le service Habitat ; elle fait l'objet d'une décision d'attribution de subvention et d'un courrier au particulier précisant notamment que la réalisation des travaux doit intervenir dans un délai de trois ans à compter de la notification de l'aide et qu'ils doivent faire respecter les règles d'urbanisme en vigueur sur la commune (dépôt d'une déclaration préalable ou d'une permis de construire).

Ce courrier est également transmis pour information à l'ANAH, la commune d'implantation du bien et l'opérateur.

En cas de demande de prorogation du délai de réalisation des travaux, si celle-ci est acceptée par l'Anah (prorogation de 2 ans sur demande du propriétaire), elle le sera automatiquement par GrandAngoulême.

ARTICLE 5-7 : MODALITES DE VERSEMENT LA SUBVENTION

Le versement de l'aide de GrandAngoulême interviendra sur présentation de la notification de paiement de la subvention ANAH (fiche de calcul au paiement) et du certificat de non opposition à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT), si obligatoire, transmise par l'opérateur .

Le versement est effectué sur le compte du particulier. Dans le cas où il a été fait appel à une avance de fonds par l'intermédiaire de Procivis, le versement est effectué sur le compte de Procivis sur présentation de la procuration de perception de fonds. Il en est de même en cas de mandat financier donné à un tiers par le propriétaire.

Si le montant des travaux réalisés est inférieur à la dépense prévisionnelle mentionnée dans le dossier (fiche de calcul à l'engagement Anah), la subvention de GrandAngoulême sera recalculée pour être conforme aux dépenses présentées.

Si le montant des travaux est supérieur à la dépense mentionnée dans la fiche de calcul à l'engagement, seule la transmission par l'Anah d'une fiche de calcul à l'engagement rectificatif peut entraîner un recalcul à la hausse de la subvention sous réserve d'une nouvelle décision communautaire.

Il n'est pas prévu de versement d'avance de la subvention de GrandAngoulême.

ARTICLE 5-8 : RUPTURE D'ENGAGEMENT

Non réalisation des travaux

En cas de dépassement du délai de l'agrément de la subvention ANAH (réalisation des travaux dans les 3 ans), et en l'absence de demande de prorogation du délai de réalisation auprès de l'ANAH, la subvention de GrandAngoulême pourra être annulée de plein droit.

Dans ce cas, l'agglomération notifie par courrier au particulier l'annulation de la subvention.

Pour les ménages ayant bénéficié du Pass Accession, la procédure prévue aux articles 3-6 et 3-8 du présent règlement s'applique.

Utilisation non conforme

GrandAngoulême peut être informé par tout moyen de l'utilisation non conforme du logement ou de la vente du bien ayant bénéficié des aides aux travaux (notaire, ANAH, opérateur, DIA, visite de terrain...).

Dans ce cas, le propriétaire est informé par courrier recommandé que GrandAngoulême est susceptible de demander le reversement de tout ou partie de l'aide perçue.

Un délai d'un mois est accordé au propriétaire pour se rapprocher des services de l'agglomération et étudier la situation.

Si les motifs entrent dans les cas exceptionnels prévus par le règlement de l'ANAH, le propriétaire conserve le bénéfice de la subvention.

Si le bénéfice de la subvention est retiré par l'ANAH, il le sera automatiquement par GrandAngoulême, sauf cas exceptionnels.

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 douzième des mois entièrement écoulés.