

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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
SEANCE DU 2 MAI 2024

**Délibération n°2024.05.84**

**Règlement d'intervention de GrandAngoulême dans le cadre de sa politique de soutien au parc prive – Modification n°1**

**LE DEUX MAI 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** : 25 avril 2024

**Secrétaire de Séance** : Maud FOURRIER

Membres en exercice: **75**  
Nombre de présents: **60**  
Nombre de pouvoirs: **11**  
Nombre d'excusés: **4**

**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, Jean-François DAURE, Serge DAVID, Françoise DELAGE, Gérard DESAPHY, Gérard DEZIER, Anthony DOUET, Chantal DOYEN-MORANGE, Christophe DUHOUX, Nathalie DULAIS, Denis DUROCHER, Sophie FORT, Jean-Luc FOUCHIER, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Martine FRANCOIS-ROUGIER, Bertrand GERARDI, Hélène GINGAST, Fabienne GODICHAUD, Jérôme GRIMAL, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Gérard LEFEVRE, Martine LIEGE-TALON, Raphaël MANZANAS, Annie MARC, Jean-Luc MARTIAL, Charlène MESNARD-CALMELS, Benoît MIEGE-DECLERCQ, Pascal MONIER, Thierry MOTEAU, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Yannick PERONNET, Gilbert PIERRE-JUSTIN, Jean REVEREAULT, Alain RHODE, Mireille RIOU, Thierry ROUGIER, Gérard ROY, Zahra SEMANE, Philippe VERGNAUD, Marcel VIGNAUD, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU, Hassane ZIAT, Zalissa ZOUNGRANA,

**Ont donné pouvoir** :

Sabrina AFGOUN à Gérard ROY, Fadilla DAHMANI à François NEBOUT, Valérie DUBOIS à Gérard LEFEVRE, Sandrine JOUINEAU à Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Dominique PEREZ à Jean-Luc MARTIAL, Jean-Philippe POUSSET à Gilbert PIERRE-JUSTIN, Martine RIGONDEAUD à Hassane ZIAT, Catherine REVEL à Gérard DESAPHY, Roland VEAUX à Anthony DOUET, Martine PINVILLE à Fabienne GODICHAUD, François ELIE à Pascal MONIER,

**Excusé(s)**:

Frédéric CROS, Michel GERMANEAU, Thierry HUREAU, Corinne MEYER,

**Suppléant(e.s)**:

Jean-Claude COURARI par Martine LIEGE-TALON,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20240502-2024\_05\_84-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/05/2024

Publication : 16/05/2024

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 2 MAI 2024**

**DELIBERATION  
N°2024.05.84**

Rapporteur : Hassane ZIAT

**REGLEMENT D'INTERVENTION DE GRANDANGOULEME DANS LE CADRE DE SA  
POLITIQUE DE SOUTIEN AU PARC PRIVE – MODIFICATION N°1**

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

Par délibération n°18 du 15 février 2024, le conseil communautaire a approuvé le règlement d'intervention de GrandAngoulême dans le cadre de sa politique de soutien au parc privé.

Les principaux points de ce règlement sont les suivants :

- Concernant le Pass Accession : l'accompagnement des ménages par GrandAngoulême dans le cadre de Mon Accompagnateur Rénov (MAR) à compter du 1<sup>er</sup> juin 2024. Il s'agit d'une internalisation d'une mission anciennement confiée à un opérateur ayant la certification ISFT ;
- Concernant le Pass Investissement : la subvention à l'acquisition d'immeubles vacants est conditionnée au conventionnement des logements avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) dans le cadre du dispositif Loc Avantage.

Dans le cadre des évolutions de la réglementation des aides à la rénovation énergétique « Ma Prime Rénov », le recours à Mon Accompagnateur Rénov (MAR), Assistance à Maîtrise d'Ouvrage renforcée, est obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024 pour tous les ménages s'engageant dans un projet de rénovation énergétique globale et performante.

Le particulier est ainsi accompagné tout au long de son projet par une structure agréée et garante de la qualité de la rénovation.

Afin de pouvoir proposer un accompagnement complet au particulier et conforter l'offre de services de GrandAngoulême Habitat, la collectivité a déposé sa candidature en tant que Mon Accompagnateur Rénov à l'automne 2023 et bénéficie de l'agrément depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024 pour une durée de 5 ans.

Il convient dès lors d'intégrer les modalités financières et d'accompagnement des ménages dans le cadre de cette mission dans le règlement d'intervention parc privé (chapitre 6 du règlement annexé à la présente délibération).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20240502-2024\_05\_84-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/05/2024

Publication : 16/05/2024

Les missions de Mon Accompagnateur Rénov sont les suivantes :

- évaluation de l'état du logement et de la situation du ménage ;
- réalisation d'un audit énergétique ;
- préparation et accompagnement à la réalisation du projet de travaux : mise à disposition d'une liste des entreprises labellisées RGE (Reconnu Garant de l'Environnement), analyse des devis, plan de financement prévisionnel ;
- aide à la constitution des dossiers de demande et de versement de subvention ;
- aide à la prise en main du logement sur site et remise d'un rapport d'accompagnement.

Il est précisé que la tarification de cette prestation, fixée à 2 000 € TTC, fait l'objet d'une délibération spécifique. L'Anah prend en charge cette mission de manière progressive en fonction des catégories de ressources, dans la limite d'un plafond de 2 000 € TTC.

GrandAngoulême apportera une aide financière à la prestation d'accompagnement pour les ménages aux revenus modestes engagés dans un Pass Accession pour l'acquisition de leur résidence principale à hauteur de 20% de 2 000 € TTC, soit 400 €. Le reste à charge pour le ménage sera ainsi égal à zéro.

Vu l'avis favorable du groupe de travail élus du 11 avril 2024

**Je vous propose :**

**D'APPROUVER** la modification n°1 du règlement d'intervention en faveur du parc privé de GrandAngoulême tel qu'annexé à la présente délibération

**D'ACCORDER** une subvention de 20% du montant de la prestation d'accompagnement Mon Accompagnateur Rénov' aux ménages aux revenus modestes engagés dans un Pass Accession, dans la limite du plafond de subvention de l'Anah, (soit au 2 mai 2024, une subvention de 400 €).

<b>Pour : 71</b> <b>Contre : 0</b> <b>Abstention : 0</b>	<b>APRES EN AVOIR DELIBERE</b> <b>LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE</b> <b>A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES</b> <b>ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE</b>
--	--

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20240502-2024\_05\_84-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/05/2024

Publication : 16/05/2024

**REGLEMENT D'INTERVENTION DE GRANDANGOULEME  
DANS LE CADRE DE SA POLITIQUE DE SOUTIEN A  
L'AMELIORATION DU PARC PRIVE  
MODIFICATION N°1**

**Délibération n°XX du Conseil communautaire du 2 mai 2024**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20240502-2024\_05\_84-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/05/2024

Publication : 16/05/2024



## Table des matières

Préambule4

### **1 : OBJET DU REGLEMENT5**

### **2 : DUREE DU REGLEMENT5**

### **3 : LE PASS ACCESSION5**

ARTICLE 3-1 : PERIMETRES5

ARTICLE 3-2 : DUREE5

ARTICLE 3-3 : CONDITIONS D'ELIGIBILITE5

ARTICLE 3-4 : LA MOBILISATION D'UNE STRUCTURE D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES6

ARTICLE 3-4-1 : Mission de la structure d'accompagnement ou de GrandAngoulême Habitat6

ARTICLE 3-4-2 : Mission du service Habitat de GrandAngoulême7

ARTICLE 3-5 : FORME DES AIDES7

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)7

ARTICLE 3-5-2 : L'accompagnement du ménage par GrandAngoulême Habitat agréé Mon Accompagnateur Rénov (MAR)8

ARTICLE 3-6 : L'INSERTION D'UNE CLAUSE SPECIFIQUE DANS L'ACTE NOTARIÉ8

ARTICLE 3-7 : VERSEMENT DE LA SUBVENTION9

ARTICLE 3-8 : RUPTURE D'ENGAGEMENT10

ARTICLE 3-8-1 : Usage non conforme du logement10

ARTICLE 3-8-2 : Absence de réalisation des travaux de rénovation énergétique10

### **4 : LE PASS INVESTISSEMENT10**

ARTICLE 4-1 : PERIMETRE10

ARTICLE 4-2 : DUREE10

ARTICLE 4-3 : CONDITIONS D'ELIGIBILITE11

ARTICLE 4-4 : FORME DE L'AIDE11

ARTICLE 4-5 : L'INSERTION D'UNE CLAUSE SPECIFIQUE DANS L'ACTE NOTARIE12

ARTICLE 4-6 : MODALITES D'ATTRIBUTION DE LA SUBVENTION13

ARTICLE 4-7 : MODALITES DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION13

ARTICLE 4-8 : RUPTURE D'ENGAGEMENT14

### **5 : LES AIDES AUX TRAVAUX : LE PROGRAMME D'INTERET GENERAL (PIG) ET L'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT - RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH RU)14**

ARTICLE 5-1 : PERIMETRE14

ARTICLE 5-2 : DUREE14

ARTICLE 5-3 : PUBLIC ELIGIBLE14

ARTICLE 5-4 : FORME DES AIDES15

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20240502-2024\_05\_84-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/05/2024

Publication : 16/05/2024

ARTICLE 5-5 : CONDITIONS D'ATTRIBUTION DES SUBVENTIONS16

ARTICLE 5-5-1 : Accompagnement par un opérateur agréé Mon Accompagnateur Rénov (MAR)16

ARTICLE 5-5-2 : Durée d'engagement17

ARTICLE 5-5-3 : Taux maximum de financement17

ARTICLE 5-6 : MODALITES D'ATTRIBUTION DE LA SUBVENTION17

ARTICLE 5-7 : MODALITES DE VERSEMENT LA SUBVENTION18

ARTICLE 5-8 : RUPTURE D'ENGAGEMENT18

**6 : MON ACCOMPAGNATEUR RENOVO : MODALITES D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES19**

CONTEXTE19

ARTICLE 6-1 : LES MISSIONS DE MON ACCOMPAGNATEUR RENOVO19

ARTICLE 6-2 : LES CAS D'ACCOMPAGNEMENT OBLIGATOIRES19

ARTICLE 6-3 : LES MODALITES D'ACCOMPAGNEMENT19

ARTICLE 6-4 : COÛT ET FINANCEMENT DE LA PRESTATION D'ACCOMPAGNEMENT19

ARTICLE 6-4-1 : Modalités de facturation de la prestation19

ARTICLE 6-4-2 : Financement accordé par l'ANAH20

ARTICLE 6-4-3 : Financement accordé par GrandAngoulême21

ARTICLE 6-5: RUPTURE D'ENGAGEMENT ET LITIGES21

ARTICLE 6-5-1 : Abandon du projet/Non réalisation des travaux21

ARTICLE 6-5-1 : Responsabilité de GrandAngoulême Habitat21

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20240502-2024\_05\_84-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/05/2024  
Publication : 16/05/2024

## 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<sup>er</sup> 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 règlementaires à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 rendent nécessaires l'adaptation du cadre d'intervention de GrandAngoulême dans le domaine de la rénovation énergétique du parc privé.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20240502-2024\_05\_84-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/05/2024

Publication : 16/05/2024

## 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 15 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 ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20240502-2024\_05\_84-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/05/2024

Publication : 16/05/2024



- 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.

- Jusqu'au 31 mai 2024 : 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, une convention entre GrandAngoulême et la structure d'accompagnement sera établie. Cette convention pourra être proposée à toute structure bénéficiant de l'agrément ISFT et/ou Mon Accompagnateur Rénov.

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 compter du 1<sup>er</sup> juin 2024, GrandAngoulême Habitat sera la seule structure en mesure d'accompagner un ménage dans le cadre du Pass Accession.

Si GrandAngoulême Habitat réalise l'accompagnement, la subvention comprend uniquement l'aide à l'accession, l'accompagnement 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, 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 à minima 1 mois avant la date de signature de l'acte authentique à l'adresse suivante :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
[habitat@grandangoulême.fr](mailto:habitat@grandangoulême.fr) ;

016-200071827-20240502-2024\_05\_84-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/05/2024  
Publication : 16/05/2024

**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 (cf article 3-4) ;
- 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20240502-2024\_05\_84-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/05/2024  
Publication : 16/05/2024

#### Aides aux travaux :

- Les aides de l'ANAH dans le cadre du programme en vigueur pour les ménages modestes et très modestes s'engageant dans une rénovation globale ;
- 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 1<sup>er</sup> juin 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 modestes s'engageant dans une rénovation globale ;
- 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*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20240502-2024\_05\_84-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/05/2024  
Publication : 16/05/2024

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 réception de l'acte authentique transmis par le ménage. Exceptionnellement, si le ménage n'est pas en mesure de

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20240502-2024\_05\_84-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/05/2024

Publication : 16/05/2024

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

## 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20240502-2024\_05\_84-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/05/2024

Publication : 16/05/2024

## ARTICLE 4-3 : CONDITIONS D'ÉLIGIBILITE

### ➤ 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 m<sup>2</sup>.
- dont les logements sont vacants depuis plus de 2 ans ou en état de dégradation avancée.

**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 m<sup>2</sup>.

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 de 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 conventonnement de tous les logements dans le cadre du dispositif en vigueur 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**.

Toute demande de dérogation dûment justifiée à l'un de ces critères pourra être étudiée.

## 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.

016-200071827-20240502-2024\_05\_84-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/05/2024  
Publication : 16/05/2024

#### Aides aux travaux :

- Les aides de l'ANAH dans le cadre du programme en vigueur pour les propriétaires bailleurs s'engagement dans le conventionnement de leurs logements avec l'Anah ;
- GrandAngoulême : 10% du plafond de travaux subventionnables définis par l'Anah (cf article 5-4);
- Communes : selon leur règlement d'intervention.

Ces aides sont cumulables avec les aides d'Action Logement.

#### ARTICLE 4-5 : L'INSERTION D'UNE CLAUSE SPECIFIQUE DANS L'ACTE NOTARIE

Pour prévenir toute spéculation, le bénéficiaire 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 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'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 conventionnés avec l'Anah.*
- *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 à GrandAngoulême l'aide perçue proportionnellement à la durée de propriété, décomptées 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.*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20240502-2024\_05\_84-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/05/2024  
Publication : 16/05/2024

*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 : [grandangouleme.habitat@grandangouleme.fr](mailto:grandangouleme.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 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<sup>er</sup> 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

Accusé de réception en ligne de la convention signée avec l'ANAH pour la mise en location du logement

016-200071827-20240502-2024\_05\_84-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/05/2024  
Publication : 16/05/2024



- Photos de l'immeuble et des logements après travaux\*

→ Une visite de l'immeuble réhabilité sera réalisée par 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<sup>er</sup> 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 ;

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur  
016-200071607-2024-05-02-016\_016

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/05/2024  
Publication : 16/05/2024

- 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 :

	<b>Propriétaires occupants</b>			
	<b>Plafond HT</b> (à titre indicatif à la date d'entrée en vigueur de l'avenant)	<b>ANAH</b> (à titre indicatif à la date d'entrée en vigueur de l'avenant)	<b>Gond Pontouvre/La Couronne/Ruelle sur Touvre*</b>	<b>GrandAngoulême</b>
<b>MaPrimeRénov' – parcours accompagné</b>	40 000 € à 70 000 € selon sauts de classe énergétique	60 % à 80 % modeste/très modeste	10 % 2 000 € max	10 % 2 000 € max
<b>MaPrimeAdapt'</b>	22 000 €	50 % à 70 % modeste/très modeste	10 % 2 000 € max	10 % 2 000 € max
<b>Ma Prime Logement Décent</b>	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 (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		
				Loc 1	Loc 2	Loc 3	Loc 1	Loc 2	Loc 3
<b>Travaux d'amélioration</b>	Sécurité et salubrité, autonomie	60 000 € (750 €/m <sup>2</sup> - 80 m <sup>2</sup> max)	35 %	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %
	Logements dégradés, économie d'énergie, procédures RSD ou contrôle de décence, transformation d'usage		25 %	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %
<b>Travaux lourds</b>	Logements indignes/très dégradés	80 000 € (1 000 €/m <sup>2</sup> - 80 m <sup>2</sup> 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.

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.

L'objectif de mise en œuvre de cet accompagnement est fixé au 1<sup>er</sup> juin 2024.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20240502-2024\_05\_84-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/05/2024

Publication : 16/05/2024

### ARTICLE 5-5-2 : 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 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20240502-2024\_05\_84-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/05/2024

Publication : 16/05/2024

## 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 Procvivis, le versement est effectué sur le compte de Procvivis 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 revente 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.

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/05/2024  
Publication : 16/05/2024

## 6 : MON ACCOMPAGNATEUR RENOV : MODALITES D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES

### CONTEXTE

L'arrêté du 27 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat fait évoluer le contenu des missions des organismes agréés par l'ANAH pour accompagner les ménages dans leur projet de rénovation énergétique et crée le dispositif Mon Accompagnateur Rénov (MAR).

GrandAngoulême Habitat a été agréé par l'ANAH le 28 décembre 2023 pour la réalisation des missions obligatoires.

### ARTICLE 6-1 : LES MISSIONS DE MON ACCOMPAGNATEUR RENOV

La liste et le déroulé des prestations obligatoires de Mon Accompagnateur Rénov sont définis en annexe 1 de l'arrêté du 27 décembre 2022 joint au présent règlement.

### ARTICLE 6-2 : LES CAS D'ACCOMPAGNEMENT OBLIGATOIRES

Les prestations de MAR s'appliquent aux propriétaires occupants ou bailleurs, quels que soient leurs revenus, s'engageant dans une **rénovation énergétique globale de leur logement dans le cadre de Ma Prime Rénov parcours accompagné**.

### ARTICLE 6-3 : LES MODALITES D'ACCOMPAGNEMENT

GrandAngoulême Habitat est le service public d'amélioration de l'habitat de GrandAngoulême, labellisé France Rénov.

Ce service délivre des informations et oriente les usagers selon leurs besoins. Dans le cas d'un projet de rénovation énergétique, un rendez-vous personnalisé est proposé au ménage afin de l'aider à définir son projet de travaux sur un plan technique et financier. Une visite à domicile afin de réaliser un audit énergétique peut être proposée si le projet répond aux critères d'une rénovation du pilier performance permettant un saut minimum de 2 classes énergétiques.

A l'issue de ce parcours, si le ménage souhaite s'engager dans une rénovation globale, GrandAngoulême Habitat met à sa disposition la liste des Accompagnateurs Rénov agréés pour intervenir sur le territoire de l'agglomération.

Si le ménage décide de poursuivre son projet avec GrandAngoulême Habitat, les articles suivants sont applicables.

### ARTICLE 6-4 : COÛT ET FINANCEMENT DE LA PRESTATION D'ACCOMPAGNEMENT

#### ARTICLE 6-4-1 : Modalités de facturation de la prestation

Le prix maximum de la prestation d'accompagnement obligatoire est fixé à 2 000 € TTC.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20240502-2024\_05\_84-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/05/2024

Publication : 16/05/2024

Le coût de la prestation de GrandAngoulême Habitat pour **un accompagnement complet** avec audit énergétique est fixé à 2 000 € TTC.

Dans le cas où le **ménage dispose déjà d'un audit énergétique valide** (moins de 5 ans, réalisé selon la méthode 3CL 2021 par une structure certifiée RGE audit) **ou s'il a déjà bénéficié d'un accompagnement pré travaux (A4 du programme SARE)**, le coût de la prestation est fixé à 1 000 € TTC. . Il appartient au maître d'ouvrage de faire modifier l'audit si celui-ci ne correspond pas aux travaux effectués.

La facturation est prévue selon les modalités suivantes :

MISSION	TARIF	MODALITES DE PAIEMENT
MON ACCOMPAGNEUR RENOV – avec audit énergétique	2 000 €	100 % à la remise du rapport de fin de prestation qui clôture la mission d'accompagnement et après le versement de l'aide à l'ingénierie par l'Anah
MON ACCOMPAGNEUR RENOV – si le ménage dispose d'un audit énergétique valide (moins de 5 ans, réalisé selon la méthode 3CL 2021 par une structure certifiée RGE audit)	1 000 €	Paiement en une fois, à la remise du rapport de fin de prestation qui clôture la mission d'accompagnement et après le versement de l'aide à l'ingénierie par l'Anah
Si abandon de la mission MON ACCOMPAGNEUR RENOV après la réalisation de l'audit	1 000 €	Paiement en une fois à la restitution du rapport d'audit énergétique

#### ARTICLE 6-4-2 : Financement accordé par l'ANAH

Un financement est accordé par l'ANAH pour les accompagnements obligatoires selon les conditions suivantes :

Coût de la prestation MAR TTC		Cofinancement ANAH							
		Ménages très modestes		Ménages modestes		Ménages intermédiaires		Ménages supérieurs	
Accompagnement complet avec audit énergétique	2 000 €	100%	2 000 €	80%	1 600 €	40%	800 €	20%	400 €
Accompagnement sans audit énergétique	1 000 €		1 000 €		800 €		400 €		200 €

Accusé de réception – Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20240502-2024\_05\_84-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/05/2024

Publication : 16/05/2024

L'aide à l'accompagnement de l'ANAH est versée à la fin du projet en même temps que la demande de versement pour les aides aux travaux. Le ménage peut solliciter une avance dans les conditions prévues par le règlement de l'ANAH.

#### ARTICLE 6-4-3 : Financement accordé par GrandAngoulême

GrandAngoulême accorde un financement de 20% pour la prestation d'accompagnement, plafonnée à 2 000 €, aux ménages modestes engagés dans un Pass Accession pour l'acquisition de leur résidence principale. Le reste à charge pour la mission d'accompagnement est ainsi égal à zéro.

#### ARTICLE 6-5: RUPTURE D'ENGAGEMENT ET LITIGES

##### ARTICLE 6-5-1 : Abandon du projet/Non réalisation des travaux

Si le ménage abandonne le projet de rénovation, il doit en informer GrandAngoulême Habitat par courrier recommandé avec accusé de réception.

Dans ce cas, il ne pourra bénéficier d'aucune aide de l'Anah au titre de MAR.

Si l'abandon intervient avant la réalisation de l'audit énergétique, il ne sera facturé aucune prestation au ménage.

S'il intervient après la réalisation de l'audit énergétique, la prestation d'accompagnement sera facturée par GrandAngoulême à hauteur de 1 000 € TTC, tel que prévu à l'article 6-4-1 du présent règlement.

##### ARTICLE 6-5-2 : Responsabilité de GrandAngoulême Habitat

Au titre de sa mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, la responsabilité de GrandAngoulême ne peut être recherchée en cas de malfaçons ou désordres consécutifs à la réalisation des travaux.

De même, dans ce cadre, le plan de financement fourni au ménage est prévisionnel. Seules les notifications des financeurs font foi.

En cas de modification dans la nature des travaux réalisés, le ménage sera tenu d'informer GrandAngoulême Habitat afin de procéder aux engagements rectificatifs nécessaires et à l'actualisation de l'audit énergétique si besoin.

Annexe 1 : arrêté du 27 décembre 2022 relatif aux missions de MAR

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20240502-2024\_05\_84-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/05/2024

Publication : 16/05/2024