

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

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SÉANCE DU 28 MAI 2025**

Délibération n°2025.05.078

Règlement d'intervention de GrandAngoulême dans le cadre de sa politique de soutien au parc privé – modification n°2

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

Date d'envoi de la convocation : 22 mai 2025

Secrétaire de Séance: Francis LAURENT

Membres en exercice: **75**

Nombre de présents: **52**

Nombre de pouvoirs: **18**

Nombre d'excusés: **5**

Membres présents :

Michel ANDRIEUX, Véronique ARLOT, Joëlle AVERLAN, Eric BIOJOUT, Didier BOISSIER DESCOMBES, Xavier BONNEFONT, Frédérique CAUVIN-DOUMIC, Séverine CHEMINADE, Monique CHIRON, Frédéric CROS, Fadilla DAHMANI, Serge DAVID, Gérard DESAPHY, Gérard DEZIER, Anthony DOUET, Chantal DOYEN-MORANGE, Christophe DUHOUX, François ELIE, Sophie FORT, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Michel GERMANEAU, Hélène GINGAST, Fabienne GODICHAUD, Jérôme GRIMAL, Thierry HUREAU, Sandrine JOUINEAU, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Gérard LEFEVRE, Martine LIEGE-TALON, Raphaël MANZANAS, Annie MARC, Jean-Luc MARTIAL, Benoît MIEGE-DECLERCQ, Pascal MONIER, Thierry MOTEAU, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Yannick PERONNET, Gilbert PIERRE-JUSTIN, Jean-Philippe POUSSET, Jean REVEREAULT, Alain RHODE, Martine RIGONDEAUD, Mireille RIOU, Thierry ROUGIER, Gérard ROY, Roland VEAUX, Philippe VERGNAUD, Hassane ZIAT, Zalissa ZOUNGRANA

Ont donné pouvoir :

Sabrina AFGOUN à Gérard ROY, Brigitte BAPTISTE à Thierry MOTEAU, Jacky BONNET à Frédérique CAUVIN-DOUMIC, Catherine BREARD à Monique CHIRON, Michel BUISSON à Francis LAURENT, Minerve CALDERARI à Raphaël MANZANAS, Jean-François DAURE à Chantal DOYEN-MORANGE, Valérie DUBOIS à Pascal MONIER, Nathalie DULAIS à Joëlle AVERLAN, Jean-Luc FOUCHIER à Isabelle MOUFFLET, Martine FRANCOIS-ROUGIER à Véronique ARLOT, Charlène MESNARD à Philippe VERGNAUD, Corinne MEYER à Martine RIGONDEAUD, Dominique PEREZ à Michel GERMANEAU, Martine PINVILLE à Fabienne GODICHAUD, Catherine REVEL à Gérard DESAPHY, Zahra SEMANE à Maud FOURRIER, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU à Sandrine JOUINEAU,

Excusé(s):

Séverine ALQUIER, Françoise DELAGE, Denis DUROCHER, Marcel VIGNAUD, Vincent YOU

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250528-2025_05_78a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/06/2025

Publication : 10/06/2025

Rapporteur : Monsieur ZIAT

RÈGLEMENT D'INTERVENTION DE GRANDANGOULÊME DANS LE CADRE DE SA POLITIQUE DE SOUTIEN AU PARC PRIVÉ – MODIFICATION N°2

PROJET DE TERRITOIRE "GRANDANGOULEME VERS 2030"

Pilier : UN TERRITOIRE QUI REpond AUX BESOINS DE TOUS SES HABITANTS ET DE SES COMMUNES

Ambition : HABITAT RAISONNÉ ET ACCESSIBLE

Enjeux : [10303 -1) ACCESSION PROPRIÉTÉ ET AMÉLIORATION DES LGTS]

OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT 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

Vu la délibération n°18 du 15 février 2024 approuvant le règlement d'intervention de GrandAngoulême dans le cadre de sa politique de soutien au parc privé.

Vu la délibération n°84 du 2 mai 2024 approuvant la modification n°1 du règlement d'intervention visant à intégrer les modalités financières et d'accompagnement par GrandAngoulême Habitat des ménages engagés dans une rénovation énergétique globale dans le cadre de Mon Accompagnateur Rénov.

Vu l'évaluation à mi-parcours du Programme Local de l'Habitat 2021-2027,

L'évaluation à mi-parcours du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2021-2027 souligne la tension croissante sur le secteur du logement et le blocage des parcours résidentiels liés au contexte socio-économique, mais également aux évolutions des réglementations environnementales relatives aux exigences de performance énergétique des logements et aux enjeux de sobriété foncière.

Depuis l'approbation du PLH en 2021, les conditions d'accès au logement des publics les plus fragiles se sont également dégradées avec une évolution constante des situations de sans-abris et d'urgence. C'est pourquoi, GrandAngoulême souhaite favoriser la mobilisation de logements dans le parc privé en soutenant l'intermédiation locative. Celle-ci peut prendre deux formes :

- La sous location : les structures chargées d'accompagner les publics fragiles louent des logements dans le parc public ou privé ; elles sont titulaires du contrat de bail et sous louent le logement au particulier en lui proposant un accompagnement social global ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250528-2025_05_78a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/06/2025

Publication : 10/06/2025

- Le mandat de gestion avec une agence immobilière à vocation sociale (AIVS) : le particulier est titulaire du contrat de bail et le propriétaire signe un mandat de gestion avec l'agence qui gère le logement pour le compte du bailleur en apportant un accompagnement social au locataire (gestion du logement, du budget, droits et devoirs du locataire...).

D'autre part, dans le cadre des dispositifs de GrandAngoulême contractualisés avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah), la production de logements locatifs à bas loyer dans le parc privé demeure faible malgré la revalorisation des aides de l'agglomération depuis 2024.

Il est ainsi proposé de faire évoluer le règlement d'intervention en faveur du parc privé sur les points suivants :

- Concernant le Pass Investissement : la subvention à l'acquisition d'immeubles vacants est actuellement conditionnée au conventionnement des logements avec l'agence nationale de l'habitat (Anah) dans le cadre du dispositif Loc Avantage.

Il est proposé d'ouvrir l'éligibilité du programme aux logements réhabilités avec Ma Prime Rénov Parcours Accompagné et optant pour un conventionnement sans travaux.

D'autre part, il sera possible d'octroyer les aides de GrandAngoulême à des investisseurs ayant déjà acquis le bien immobilier objet de la réhabilitation, sous réserve d'un acte complémentaire établi devant notaire.

- Concernant le soutien à l'intermédiation locative (IML) dans le parc privé : il est proposé d'attribuer une aide financière de 2 000 € par logement conventionné en IML, avec ou sans travaux.

Il est précisé que ces évolutions sont proposées à enveloppe budgétaire constante.

Vu l'avis favorable du bureau communautaire du 17 avril 2025,

Je vous propose :

D'APPROUVER la modification n°2 du règlement d'intervention en faveur du parc privé de GrandAngoulême tel qu'annexé à la présente délibération.

D'AUTORISER Monsieur le Président, ou la personne dûment habilitée à signer les documents afférents à ce dossier.

Pour : 70 Contre : 0 Abstention : 0 Non votant : 0	APRES EN AVOIR DELIBERE LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE
---	--

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250528-2025_05_78a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/06/2025

Publication : 10/06/2025

**RÈGLEMENT D'INTERVENTION DE GRANDANGOULEME DANS
LE CADRE DE SA POLITIQUE DE SOUTIEN À L'AMÉLIORATION
DU PARC PRIVÉ
MODIFICATION N°2**

Délibération n°78 du Conseil communautaire du 28 mai 2025

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250528-2025_05_78a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/06/2025

Publication : 10/06/2025



Table des matières

Préambule.....	4
1 : OBJET DU REGLEMENT.....	5
2 : DUREE DU REGLEMENT.....	5
3 : LE PASS ACCESSION.....	5
ARTICLE 3-1 : PERIMETRE.....	5
ARTICLE 3-2 : DUREE.....	5
ARTICLE 3-3 : CONDITIONS D'ELIGIBILITE.....	5
ARTICLE 3-4 : LA MOBILISATION D'UNE STRUCTURE D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES.....	6
ARTICLE 3-4-1 : Mission de GrandAngoulême Habitat.....	6
ARTICLE 3-4-2 : Mission du service Habitat de GrandAngoulême.....	7
ARTICLE 3-5 : FORME DES AIDES.....	7
ARTICLE 3-6 : L'INSERTION D'UNE CLAUSE SPECIFIQUE DANS L'ACTE NOTARIÉ.....	7
ARTICLE 3-7 : VERSEMENT DE LA SUBVENTION.....	9
ARTICLE 3-8 : RUPTURE D'ENGAGEMENT.....	9
ARTICLE 3-8-1 : Usage non conforme du logement.....	9
ARTICLE 3-8-2 : Absence de réalisation des travaux de rénovation énergétique.....	9
4 : LE PASS INVESTISSEMENT.....	10
ARTICLE 4-1 : PERIMETRE.....	10
ARTICLE 4-2 : DUREE.....	10
ARTICLE 4-3 : CONDITIONS D'ELIGIBILITE.....	10
ARTICLE 4-4 : FORME DE L'AIDE.....	11
ARTICLE 4-5 : L'INSERTION D'UNE CLAUSE SPECIFIQUE DANS L'ACTE NOTARIE.....	11
ARTICLE 4-6 : MODALITES D'ATTRIBUTION DE LA SUBVENTION.....	12
ARTICLE 4-7 : MODALITES DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION.....	13
ARTICLE 4-8 : RUPTURE D'ENGAGEMENT.....	14
5 : LES AIDES AUX TRAVAUX : LE PROGRAMME D'INTÉRÊT GÉNÉRAL (PIG) ET L'OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT - RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH RU).....	15
ARTICLE 5-1 : PERIMETRE.....	15
ARTICLE 5-2 : DUREE.....	15
ARTICLE 5-3 : PUBLIC ELIGIBLE.....	15
ARTICLE 5-4 : FORME DES AIDES.....	15
ARTICLE 5-5 : CONDITIONS D'ATTRIBUTION DES SUBVENTIONS.....	17
ARTICLE 5-5-1 : Accompagnement par un opérateur agréé Mon Accompagnateur Rénov (MAR). 17	
ARTICLE 5-5-2 : Durée d'engagement.....	17
ARTICLE 5-5-3 : Taux maximum de financement.....	17

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230328-2025_05_78a-DE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

Réception par le préfet : 10/06/2025

Publication : 10/06/2025

ARTICLE 5-6 : MODALITES D'ATTRIBUTION DE LA SUBVENTION.....	17
ARTICLE 5-7 : MODALITES DE VERSEMENT LA SUBVENTION.....	18
ARTICLE 5-8 : RUPTURE D'ENGAGEMENT.....	18
6 : MON ACCOMPAGNATEUR RENOV : MODALITES D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES.....	20
CONTEXTE.....	20
ARTICLE 6-1 : LES MISSIONS DE MON ACCOMPAGNATEUR RENOV.....	20
ARTICLE 6-2 : LES CAS D'ACCOMPAGNEMENT OBLIGATOIRES.....	20
ARTICLE 6-3 : LES MODALITES D'ACCOMPAGNEMENT.....	20
ARTICLE 6-4 : COÛT ET FINANCEMENT DE LA PRESTATION D'ACCOMPAGNEMENT.....	20
ARTICLE 6-4-1 : Modalités de facturation de la prestation.....	20
ARTICLE 6-4-2 : Financement accordé par l'Anah.....	21
ARTICLE 6-4-3 : Financement accordé par GrandAngoulême.....	22
ARTICLE 6-5: RUPTURE D'ENGAGEMENT ET LITIGES.....	22
ARTICLE 6-5-1 : Abandon du projet/Non réalisation des travaux.....	22
ARTICLE 6-5-2 : Responsabilité de GrandAngoulême Habitat.....	22

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250528-2025_05_78a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/06/2025

Publication : 10/06/2025

Préambule

Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2021-2027, 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 règlementaires 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.

L'évaluation à mi-parcours du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2021-2027 souligne la tension croissante sur le secteur du logement et le blocage des parcours résidentiels liés au contexte socioéconomique, mais également aux évolutions des réglementations environnementales relatives aux exigences de performance énergétique des logements et aux enjeux de sobriété foncière.

D'autre part, depuis l'approbation du PLH en 2021, les conditions d'accès au logement des publics les plus fragiles se sont également dégradées avec une évolution constante des situations de sans abris et d'urgence.

La modification n°2 du règlement d'intervention en faveur du parc privé porte ainsi sur les points suivants :

- Dispositif de lutte contre la vacance, Pass Investissement : il est proposé d'ouvrir l'éligibilité du programme aux logements réhabilités avec Ma Prime Rénov Parcours Accompagné et optant pour un conventionnement sans travaux ;
- Accession dans le neuf : il est proposé d'attribuer une aide financière aux ménages éligibles au Prêt à Taux Zéro (PTZ) pour l'acquisition de la résidence principale ;
- Intermédiation Locative (IML) : il est proposé d'attribuer une aide financière de 2 000 € par logement conventionné en IML, avec ou sans travaux.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250528-2025_05_78a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/06/2025

Publication : 10/06/2025

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 2021-2027.

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 2021-2027.

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 par le préfet de l'interprétation
016-200070007A0250528-2025_05_78a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/06/2025
Publication : 10/06/2025

- 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

ARTICLE 3-4-1 : Mission de GrandAngoulême Habitat

En tant qu'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO), GrandAngoulême Habitat est **garant 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, GrandAngoulême Habitat est chargé de rassembler l'ensemble des pièces nécessaires, dont le contrat d'AMO signé, a minima 1 mois avant la date de signature de l'acte authentique

Le dossier se compose des éléments suivants :

- Nom, prénom, date de naissance, situation familiale, coordonnées et RIB du particulier ;
 - Compromis de vente ;
 - Dossier technique présentant l'opération ainsi que les travaux à réaliser et le plan de financement de l'opération ;
 - Audit énergétique ;
 - Avis d'imposition (N-1 ou N si disponible) ;
 - RIB du particulier (en cas de non-respect des engagements de la clause – reversement de tout ou partie de la subvention article 3-6)
- **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 de l'audit énergétique ;
 - 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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250528-2025_05_78a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/06/2025

Publication : 10/06/2025

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 de la décision d'attribution de subvention.

ARTICLE 3-5 : FORME DES AIDES

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

Aides à la prestation d'accompagnement : le coût de la prestation d'accompagnement est fixé à 2 000 € TTC ;

- Pour les **ménages aux ressources très modestes**, l'Anah prévoit la prise en charge de cette prestation à hauteur de 100% d'un plafond de 2 000 € TTC ;
- Pour les **ménages aux ressources modestes** :
 - L'Anah prévoit la prise en charge de cette prestation à hauteur de 80% d'un plafond de 2 000 € TTC, soit 1 600 € ;
 - GrandAngoulême apportera une aide financière complémentaire de 20% d'un plafond de 2 000 € TTC, soit 400 € ;
 - Le reste à charge pour le ménage sera ainsi égal à zéro

Afin que le ménage n'ait pas d'avance à faire pour le paiement de la prestation d'accompagnement, la facture sera établie par GrandAngoulême 6 semaines après la demande de versement des subventions auprès de l'Anah.

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

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250528-2025_05_78a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/06/2025

Publication : 10/06/2025

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 France Travail*
- *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 d'un mois pour se rapprocher des services de GrandAngoulême afin d'étudier les conditions de la revente.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20250528-2025_05_79a-DE
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/06/2025
Publication : 10/06/2025

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

La subvention sera versée en amont de la signature de l'acte authentique sur le compte du notaire.

Exceptionnellement, si les délais ne le permettent pas, la subvention sera versée sur le compte du particulier dans un délai d'un mois suivant la réception de l'acte authentique dans lequel figure la clause spécifique.

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. En l'absence de retour du ménage dans ce délai, l'agglomération émettra un titre de recettes afin de recouvrer la subvention, calculée au prorata du temps d'occupation.

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250528-2025_05_78a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/06/2025

Publication : 10/06/2025

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 2021-2027.

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 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 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 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250528-2025_05_78a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/06/2025

Publication : 10/06/2025

➤ Conventonnement des logements avec l'ANAH

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

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.

Aides aux travaux :

1/ Programme de l'Anah en vigueur pour les propriétaires bailleurs s'engageant dans le conventionnement de leurs logements :

- Anah : montant de l'aide défini selon le degré de dégradation de l'immeuble ;
- GrandAngoulême : 10% du plafond de travaux subventionnables définis par l'Anah (cf article 5-4) ;
- Communes : selon leur règlement d'intervention.

Dans ce cadre, l'investisseur bénéficiera d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage prise en charge par 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...).

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

2/ Ma Prime Rénov Parcours Accompagné

- Anah : montant de l'aide défini selon les ressources du porteur de projet et le nombre de sauts de classes énergétiques atteints après travaux.

L'investisseur doit être accompagné par une structure agréée Mon Accompagnateur Rénov.

A la fin du projet de réhabilitation, il s'engage à louer les logements dans le cadre d'une convention sans travaux signée avec l'Anah pour une durée de 6 ans minimum.

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20250528-2025_05_78a-DE
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/06/2025
Publication : 10/06/2025

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) et de la convention avec ou sans travaux signée avec l'Anah.

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.

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.

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, dont ravalement de la façade

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.

Réception par le préfet : 10/06/2025
Publication : 10/06/2025

Par exception, il sera possible d'octroyer les aides du Pass Investissement à des investisseurs ayant déjà acquis le bien immobilier objet de la réhabilitation, sous réserve d'un acte complémentaire établi devant notaire intégrant la clause mentionnée à l'article 4-5.

Dans ce cas, le porteur de projet doit déposer le dossier de demande de subvention à l'adresse suivante : grandangouleme.habitat@grandangouleme.fr.

Il sera accompagné des pièces suivantes :

- Fiche de renseignements PASS INVESTISSEMENT
- Copie de l'acte authentique de vente
- Dossier de diagnostic technique
- Plan masse + cadastre
- Photos de l'immeuble avant travaux (intérieur/extérieur)
- Devis des travaux, dont ravalement de la façade

Après réception du dossier complet et instruction du projet par GrandAngoulême, le propriétaire 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 transcrire dans l'acte complémentaire à l'acte authentique.

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.

Dans les cas où l'acquisition a déjà été réalisée, l'acompte sera versé directement au propriétaire sur présentation de l'acte complémentaire signé devant notaire.

➤ 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
- 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 GrandAngoulême avant le versement du solde.

016-200071827-20250528-2025_05_78a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/06/2025

Publication : 10/06/2025

**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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250528-2025_05_78a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/06/2025

Publication : 10/06/2025

5 : LES AIDES AUX TRAVAUX : LE PROGRAMME D'INTÉRÊT GÉNÉRAL (PIG) ET L'OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION 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 :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250528-2025_05_78a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/06/2025

Publication : 10/06/2025

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 (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
Travaux d'amélioration	Sécurité et salubrité, autonomie	60 000 € (750 €/m ² -80 m ² 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 %
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 €.

Reception par le préfet : 10/06/2025
Publication : 10/06/2025

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.

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.

Dans l'établissement du plan de financement prévisionnel, l'opérateur veille à respecter les plafonds de subvention définis par l'Anah.

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20250528-2025_05_78a-DE
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/06/2025
Publication : 10/06/2025

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
Utilisation non conforme
016-200071827-20250528-2025_05_78a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/06/2025
Publication : 10/06/2025

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 de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250528-2025_05_78a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/06/2025

Publication : 10/06/2025

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

016-200071827-20250528-2025_05_78a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/06/2025

Publication : 10/06/2025

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), 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 ACCOMPAGNATEUR 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 ACCOMPAGNATEUR 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 1 000 €, 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 ACCOMPAGNATEUR RENOV après la réalisation de l'audit	1 000 €	Paiement en une fois 1 000 € 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

016-200071827-20250528-2025_05_78a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/06/2025

Publication : 10/06/2025

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250528-2025_05_78a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/06/2025

Publication : 10/06/2025