

DOSSIER	ACTION	DESTINATAIRES	PILOTAGE	Version validée en Bureau Communautaire du 12/09/2017
Programme Local de l'Habitat	Améliorer les conditions de l'habitat privé	Services de la COPAMO	COPAMO Service Habitat	



**AIDES FINANCIERES POUR AMELIORER
LES CONDITIONS DE L'HABITAT PRIVE**

DISPOSITIF D'INTERVENTION

Exposé des motifs :

Le PLH définit les actions visant à satisfaire les besoins en logement des habitants actuels et futurs de la Communauté de Communes.

Le diagnostic du second PLH a permis d'identifier des groupes de population particulièrement confrontés à des difficultés d'accès ou de maintien dans un logement :

- les personnes âgées,
- les jeunes ménages, et,
- les ménages à revenus modestes.

Dans ce sens, les élus de la COPAMO ont souhaité poursuivre les actions entreprises dans le cadre du premier PLH à destination de ces publics. A cela s'ajoute la volonté de la COPAMO que le développement de l'habitat s'inscrive pleinement dans une optique de développement durable.

Pour atteindre ses objectifs, la COPAMO s'engage dans un second Programme d'Intérêt Général (PIG 2015-2017) avec l'Anah et Procivis.

Les objectifs de ce second PIG sont :

- favoriser la production de logements à loyers conventionnés avec l'Anah dans le parc privé, tout en privilégiant les logements actuellement vacants et l'amélioration énergétique,
- permettre l'adaptation des logements des propriétaires occupants en perte de mobilité,
- soutenir l'isolation thermique des logements des propriétaires occupants à revenus modestes, et,
- identifier les copropriétés dégradées présentes sur le territoire.

L'ensemble des projets partenariaux de la politique Habitat de la COPAMO pourront être sollicités pour atteindre ces objectifs :

- Conférence Intercommunale du Logement et de la solidarité,
- Charte artisans-COPAMO pour l'amélioration de l'Habitat en Pays Mornantais,
- Partenariat avec le CAUE,
- Participation de l'Anah, des services de l'Etat, du Conseil Général, de l'ARS, et des CCAS concernés pour le traitement des problématiques sociales qui pourraient être rencontrées dans le cadre du PIG.

Article 1 - Territoires éligibles :

Les 16 communes de la Communauté de Communes du Pays Mornantais.



Article 2 - Types d'Aides :

- Aides à la production de logements conventionnés à loyers intermédiaires / sociaux / très sociaux avec ou sans travaux de rénovation, y compris les aides à la sortie de vacance et à l'amélioration énergétiques des logements conventionnés : ***propriétaires bailleurs conventionnant leurs logements avec l'Anah.***
- Aide à l'adaptation des logements à la perte de mobilité ***respectant les plafonds de ressources de l'Anah*** (ressources « très sociales », « très modestes » ou « modestes »),
- Aide de Solidarité Ecologique (ASE) ***respectant les plafonds de ressources de l'Anah*** (ressources « très sociales », « très modestes » ou « modestes »).

Article 3 - Bénéficiaires :

Les propriétaires occupants étant dans l'une des situations suivantes :

- propriétaire occupant d'une maison,
- copropriétaire occupant dans un immeuble collectif,
- occupant d'un logement dont vous avez l'usufruit,
- occupant d'un logement en indivision dont vous êtes l'un des indivisaires,
- occupant d'un logement dont vous êtes titulaire du droit d'usage et d'habitation,
- occupant d'un logement appartenant à une société dont vous êtes un associé,
- locataire (sous réserve de l'accord du propriétaire bailleur),
- personne qui assure la charge des travaux dans un logement dont un ascendant ou un descendant est propriétaire,
- occupant dans le cadre d'un logement en viager,
- propriétaire d'un logement mis à disposition, à titre gratuit, d'un ménage aux ressources modestes.

Les propriétaires bailleurs étant dans l'une des situations suivantes :

- propriétaire d'une maison,
- copropriétaire dans un immeuble collectif,
- titulaire de l'usufruit ou d'un droit réel immobilier (bail à réhabilitation, bail emphytéotique, contrat donnant vocation à l'attribution en propriété du logement, ou porteurs d'actions de sociétés donnant vocation à l'attribution en propriété du logement),
- représentant légal d'une société ou d'une association ou mandataire d'une indivision propriétaire du bien.

Article 4 - Conditions d'octroi :

4.1) Les aides à la production de logements à loyers conventionnés avec l'Anah.

4.1.1 - Aide à la production de logements à loyers conventionnés avec travaux subventionnés par l'Anah :

- Les logements concernés doivent être achevés depuis plus de 15 ans.
- Les travaux prévus doivent entrer dans la nomenclature des travaux de l'Anah.
- Les propriétaires bailleurs doivent s'engager à pratiquer un loyer intermédiaire, social ou très social pendant une durée minimum de 9 ans.
- Les travaux doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment.

Le contrat de location doit être conforme à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. L'occupation des logements devra répondre aux conditions d'engagement fixées par l'Anah et précisées dans la convention : plafonds de ressources des locataires et le niveau de loyers maximum autorisés.

4.1.2. - Aide à la production de logements à loyers conventionnés sans travaux subventionnés par l'Anah :

- Les logements concernés doivent être achevés depuis plus de 15 ans.
- Les propriétaires bailleurs doivent s'engager à pratiquer un loyer intermédiaire, social ou très social pendant une durée minimum de 6 ans.

Le contrat de location doit être conforme à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. L'occupation des logements devra répondre aux conditions d'engagement fixées par l'Anah et précisées dans la convention : plafonds de ressources des locataires et le niveau de loyers maximum autorisés.

Ces aides ouvrent droit à deux primes selon les conditions d'éligibilité du projet :

4.1.3 - Prime à la sortie de vacance pour les logements conventionnés avec l'Anah :

- Les logements concernés doivent respecter les conditions fixées à l'article 4.1.1 ou 4.1.2.
- Les logements doivent être vacants depuis au minimum 2 ans à la date de demande de subventions à la COPAMO.

4.1.4 - Prime à la réalisation de travaux d'amélioration de l'isolation thermique du logement :

- Les logements concernés doivent respecter les conditions fixées à l'article 4.1.1 ou 4.1.2.
- La liste des travaux à réaliser est précisée en Annexe 1 du présent règlement d'intervention.
- L'atteinte des critères de performances est obligatoire sauf en cas d'impossibilité technique avérée. Pour ces cas de figure, tout en respectant les exigences d'éligibilité au crédit d'impôt, une note spécifique sera rédigée.

4.2) Aide à l'adaptation des logements à la perte de mobilité pour les propriétaires occupants :

- Le logement concerné doit être achevé depuis plus de 5 ans.
- Le logement concerné doit être occupé à titre de résidence principale.
- Le projet de travaux bénéficie d'une aide de l'Anah pour les propriétaires occupants GIR 1 à 4. Pour les GIR 5 et 6, l'aide de la COPAMO peut être attribuée sans aide de l'Anah.
- Les travaux prévus doivent entrer dans la nomenclature des travaux de l'Anah et respecter les préconisations du technicien d'URBANIS établies durant le diagnostic autonomie. Une liste de travaux prioritaires pour bénéficier de l'aide est établie en annexe 2 du présent règlement, la COPAMO se réserve le droit de refuser les projets ne respectant pas cette liste.
- Les travaux doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment.

4.3) Aide de Solidarité Ecologique :

- Le logement concerné doit être achevé depuis plus de 15 ans.
- Le logement concerné doit être occupés à titre de résidence principale.
- Les travaux prévus doivent entrer dans la nomenclature des travaux de l'Anah.
- Le projet de travaux bénéficie d'une aide de l'Anah pour les propriétaires occupants.
- Les travaux envisagés doivent améliorer d'au moins 25 % la performance énergétique de votre logement (exprimée en kWhep/m².an).

Pour toutes les aides conditionnées à une aide de l'Anah, les opérations ayant déjà fait l'objet d'un commencement d'exécution des travaux avant l'accusé de réception de l'Anah ne pourront pas être prises en compte.

Article 5 - Nature et montant des aides :

Aide financière apportée par la COPAMO pour :

5.1) Les aides à la production de logements à loyers intermédiaires, sociaux ou très sociaux :

5.1.1 - *Aide à la production de logements à loyers conventionnés avec travaux subventionnés par l'Anah :*

- Prime de 50 €/m² de surface utile.

5.1.2 - *Aide à la production de logements à loyers conventionnés sans travaux subventionnés par l'Anah :*

- Prime de 3 000 € par logement.

5.1.3 - *Prime à la sortie de vacance pour les logements conventionnés avec l'Anah :*

- Prime de 1 000 € par logement.

5.1.4 - *Prime à la réalisation de travaux d'amélioration de l'isolation thermique du logement :*

- Prime de 1 600 € par logement pour la réalisation de 2 travaux éligibles au crédit d'impôt, dont au moins 1 d'une performance énergétique supérieure.

Les travaux éligibles sont précisés en annexe 1.

5.2) Aide de solidarité écologique (uniquement pour les projets bénéficiant de l'accompagnement de l'Anah) :

- ASE classique : 1 400 € par logement si respect des exigences Anah strictement (gain d'au moins 25 % sur la consommation conventionnelle énergie).
- ASE majorée de 1 600 € par logement si respect des exigences Anah et d'au moins un des critères suivants :
 - dans le cas de remplacement de menuiseries, installation obligatoire d'une VMC Hygro B,
 - dans le cas de l'isolation d'une toiture sous rampant, résistance thermique de $R \geq 7 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ soit 30 cm d'isolant classique (au lieu de $R \geq 6 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ soit 20 cm d'isolant classique),
 - dans le cas de l'isolation d'une toiture en combles perdus, résistance thermique de $R \geq 10 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ soit 40 cm d'isolant classique (au lieu de $R \geq 7 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ soit 20 cm d'isolant classique),
 - dans le cas de l'isolation du plancher, résistance thermique de $R \geq 3.5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ soit 15 cm d'isolant classique (au lieu de $R \geq 3 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ soit 10 cm d'isolant demandé par l'Anah).

5.3) Aide à l'adaptation des logements à la perte de mobilité pour les propriétaires occupants :

- Pour les bénéficiaires de l'Anah, l'aide de la COPAMO s'élève à 20% du montant des travaux subventionnés par l'Anah et ne peut dépasser 3 000 €.
- Pour les personnes en GIR 5 ou 6 ne bénéficiant pas des aides de l'Anah, l'aide de la COPAMO s'élève à 35% du montant des travaux HT plafonné à 6 000 € et ne peut dépasser 2 100 €.

Le montant des subventions cumulées (COPAMO, Anah, Conseil Général, Caisses de retraites...) ne peut dépasser 80% du montant total des travaux. Dans le cas contraire, la COPAMO se réserve le droit de diminuer le montant de son aide.

Article 6 - Moyens Financiers :

Pour la mise en œuvre du PIG intercommunal, la COPAMO bénéficie du soutien financier de l'Anah. Les moyens financiers alloués à cette démarche par la COPAMO dans le cadre des prévisions budgétaires du PLH et inscrites dans la convention du Programme d'Intérêt Général 2015-2017, sont estimés à 454 050 € pour les 3 années (2015, 2016 et 2017).

Article 7 - Procédure :

◆ Recensement des projets :

Les porteurs de projet seront accueillis et conseillés lors des permanences proposées par URBANIS. Un accompagnement individualisé plus poussé leur sera également proposé.

Le montage des dossiers auprès des différents financeurs sera effectué par URBANIS, y compris pour les dossiers déposés auprès de la COPAMO.

◆ Réception des dossiers à la COPAMO :

La COPAMO sera la « porte d'entrée » de l'ensemble des dossiers de subvention pour les aides qu'elle pilote. Ce dossier doit être constitué :

7.1) Constitution des dossiers d'aide à la production de logements à loyers conventionnés avec l'Anah :

7.1.1 - *Aide à la production de logements à loyers conventionnés avec l'Anah (avec ou sans travaux subventionnés) :*

- un courrier de demande de subvention adressé au Président,
- une notice synthétique de présentation de l'opération,
- une copie du dossier déposé auprès de l'Anah ainsi que la date du dépôt,
- accusé de réception délivré par l'Anah,
- une copie de l'agrément de l'Anah obtenu pour cette opération et,
- pour les logements avec travaux subventionnés par l'Anah, des devis relatifs aux travaux subventionnés.

7.1.2 - *Prime à l'amélioration énergétique des logements conventionnés :*

- les pièces précisées à l'article 7.1.1,
- les devis relatifs aux travaux subventionnés précisant le niveau de performance énergétique des matériaux utilisés.

7.1.3 - *Prime à la sortie de vacance pour les logements conventionnés avec l'Anah : les pièces précisées à l'article 7.1.1) et éventuellement 7.1.2) :*

- si possible un justificatif de vacance du logement depuis une durée minimale de 2 ans (liste des pièces justificatives en annexes).

7.2) Constitution des dossiers d'Aide de Solidarité Ecologique (ASE) :

- un courrier de demande de subvention adressé au Président,
- une notice synthétique de présentation de l'opération,
- une copie du dossier déposé auprès de l'Anah ainsi que la date du dépôt,
- l'accusé de réception délivré par l'Anah,
- une copie de l'agrément de l'Anah obtenu pour cette opération, et,
- des devis relatifs aux travaux subventionnés.

7.3) Constitution des dossiers d'aide à l'adaptation des logements à la perte de mobilité pour les propriétaires occupants :

- un courrier de demande de subvention adressé au Président,
- une notice synthétique de présentation de l'opération,
- un dossier complet décrivant l'opération (nature des travaux, devis, plans, acte de propriété...),
- l'avis d'imposition (ou avis de non-imposition) du ménage concernant les revenus des devis relatifs aux travaux subventionnés perçus au titre de l'année n-1 ou n-2 si plus favorable,
- un justificatif de perte de mobilité (carte d'invalidité ou attestation GIR).

Dans le cas d'un dossier déposé à l'Anah :

- une copie du dossier déposé auprès de l'Anah ainsi que la date du dépôt,
- l'accusé de réception délivré par l'Anah,
- une copie de l'agrément de l'Anah obtenu pour cette opération.

♦ Instruction :

Chaque dossier déposé fera l'objet d'un courrier d'accusé de réception rédigé par la COPAMO et devra comprendre, pour les dossiers soutenus par l'Anah, les courriers de notification de l'Anah (accusé de réception de la demande de subvention et agrément octroyant l'aide).

Après instruction, le dossier est soumis à l'examen puis à la décision du Président.

La décision est ensuite notifiée par la COPAMO au demandeur par courrier recommandé avec accusé de réception, avec les modalités de versement de la subvention.

Cette décision est également notifiée par la COPAMO aux autres financeurs de l'opération.

♦ Commencement d'exécution :

➤ Pour les projets faisant l'objet d'une aide financière de l'Anah :

Les travaux peuvent commencer après obtention de l'accusé de réception de l'Anah autorisant le démarrage des travaux.

Le dossier est complet et peut être instruit qu'après réception de l'agrément de l'Anah qui sera joint dans les plus brefs délais dès la décision d'octroi de l'Anah.

➤ Pour les projets ne faisant pas l'objet d'une aide financière de l'Anah :

Les travaux peuvent commencer après obtention de l'accusé de réception de la COPAMO autorisant le démarrage des travaux.

Le dossier est complet et peut être instruit qu'après réception de l'ensemble des pièces à la COPAMO et note d'instruction rédigé par URBANIS.

♦ Versement de la subvention :

➤ Pour les projets pouvant bénéficier de l'aide de Procivis :

Afin de sécuriser le financement des projets des propriétaires occupants en difficultés sociales et financières, la COPAMO s'est tournée vers la Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP) Procivis.

Procivis peut donc attribuer des prêts à taux zéro et avancer les subventions de la COPAMO au propriétaire occupant réalisant des travaux dans le cadre du PIG.

Les fonds de Procivis accordés au projet sont gérés par URBANIS qui étudie avec Procivis les projets ayant besoin d'un prêt à taux zéro ou d'une avance

L'avancement de la subvention se déroule de la manière suivante :

- un acompte est versé lors du démarrage des travaux par URBANIS,
- le solde est versé après réalisation des travaux,
- lors de la réception de l'attestation d'achèvement des travaux réalisé par URBANIS, la COPAMO rembourse Procivis.

Dans le cas où les travaux réalisés ne seraient pas conformes à ceux prévus, le bénéficiaire se verrait dans l'obligation de rembourser l'acompte de Procivis.

➤ Pour les dossiers ne bénéficiant pas de l'aide de Procivis :

Aucun acompte ne pourra être versé.

La subvention sera payée en une fois, à l'achèvement des travaux.

Pour bénéficier du paiement de la subvention, le propriétaire devra envoyer une demande de paiement ainsi que des pièces justificatives à la COPAMO.

Les pièces suivantes devront être jointes :

- l'attestation de conformité des travaux,
- les factures acquittées et signées par le propriétaire,
- une copie des baux pour les propriétaires bailleurs, et,
- un Relevé d'Identité Bancaire.

Parallèlement, la COPAMO fera réaliser un contrôle de conformité par URBANIS.

Après avoir effectué ce contrôle, URBANIS transmettra ses conclusions à la COPAMO pour paiement de la subvention.

La COPAMO effectuera alors le versement de ses aides.

Le montant de la subvention pourra être actualisé, sur la base des factures acquittées, mais seulement dans le sens d'une minoration du montant initialement notifié. Si le budget définitif de l'opération s'avérait inférieur au budget prévisionnel, la COPAMO se réserve le droit de réduire la subvention de manière à conserver le même pourcentage du montant des travaux subventionnables précisé dans le présent règlement d'intervention.

Si l'opération réalisée se révélait non conforme au dossier initialement instruit ou si le propriétaire était dans l'incapacité de fournir l'une des pièces justificatives, la subvention ne sera pas versée.

Article 8 - Délais de validité :

Les travaux doivent être achevés dans un délai de 3 ans à compter de la notification des aides de la COPAMO.

Si ce délai n'était pas respecté, la décision d'octroi d'une subvention deviendrait caduque et un nouveau dossier devrait être constitué.

Article 9 - Procédure financière :

- Inscription au BP en début d'année : les inscriptions budgétaires pour ces financements seront réalisées sur la base d'une part des dossiers instruits l'année précédente et n'étant pas achevés (report d'engagements); et d'autre part, sur la base d'une programmation annuelle du PIG prévue dans la convention avec l'Anah.
- Engagement des dépenses : les engagements seront réalisés sur la base des décisions d'octroi des subventions du Président.
- Versement de la subvention : la subvention sera versée à réception des pièces justifiant de l'achèvement de l'opération et de sa conformité. Ces pièces seront transmises à la COPAMO par URBANIS. La COPAMO effectuera le paiement de ses primes.

En outre, à la fin de chaque année budgétaire, un bilan des engagements devra être réalisé, pour détecter les opérations « dormantes » (pas d'achèvement dans un délai de 3 ans à compter de l'accusé réception), afin de supprimer le cas échéant ces engagements.

ANNEXES :

ANNEXE 1 :

Critères de performance énergétique à respecter pour l'aide à l'amélioration de la performance énergétique pour les propriétaires bailleurs.

Afin de permettre une amélioration efficiente de la performance énergétique tout en restant financièrement réalisable et attractif pour les propriétaires, les propriétaires bailleurs devront réaliser 2 travaux dans la liste ci-dessous dont au moins 1 avec une performance énergétique élevée.

Listes et niveau exigés des postes de performance thermique		
	Niveau de performance énergétique (Crédit d'impôt)	Niveau de performance énergétique élevée
Isolants Plancher bas <i>(plancher bas sur sous-sol, sur vide sanitaire ou sur passage ouvert sur terre-plein à discuter)</i>	R ≥ 3 m².K/W soit environ 15 cm d'isolant classique	R ≥ 4 m².K/W
Isolants murs <i>Paroi donnant sur un local non chauffé</i>	R ≥ 3,7 m².K/W soit environ 15 cm d'isolant classique	R ≥ 4 m².K/W
Isolants sous toiture	R ≥ 7 m².K/W en combles perdus R ≥ 6 m².K/W sous rampants Soit environ 30 cm d'isolant classique	R ≥ 10 m².K/W en combles perdus R ≥ 7 m².K/W sous rampants
Menuiserie en bois	certifiés ACOTHERM ou Vision Bois Uw ≤ 1,3 W/m ² .K et Sw ≥ 0,30 ou Uw ≤ 1,7 W/m ² .K et Sw ≥ 0,36 Avec pose garantissant l'étanchéité à l'air	Certifiés ACOTHERM ou Vision Bois Triple vitrage
Ventilation mécanique contrôlée (VMC) <i>(sauf contre-indication technique)</i>	Certifié CSTBAT de type Hygro B	Double flux avec échangeur de chaleur
Production de chaleur	Chaudière à condensation ou chauffage avec pompe à chaleur de COP >3.5 air/eau ou eau/eau(COP moyen annuel) Normes conformes au crédit d'impôt	Chaudière bois ou poêle à haut rendement (répondant au label flamme verte)
Production d'ECS		Chauffe-eau solaire

Rappel :

Dans le cadre de la réhabilitation de votre logement, il est nécessaire de vérifier la conformité des postes suivants :

POSTES DE TRAVAUX	Niveau de performance énergétique
Volets isolants En cas d'utilisation de volet roulant, les coffres doivent être isolés avec au moins 1 cm d'isolant.	R ≥ 0,2 m².K/W (volets + lame d'air)
Recherche d'inertie thermique	Utilisation de matériaux lourds, isolation extérieure etc.
Traitement des ponts thermiques	Isolation extérieure Mise en place de rupteurs etc.
Calorifugeage des distributions de chauffage hors volume chauffé et d'eau chaude sanitaire (ECS)	R ≥ 1 m².K/W

ANNEXE 2 :

Travaux d'adaptation priorisés dans le cadre des aides à l'adaptation.

Espace douche : douche à l'italienne ou receveur de douche avec seuil extra plat barre de maintien à 135°(ou type PMR + siège de douche rabattable + lavabo ergonomique + revêtement de sol antiglisso type R10 ou R11.

WC : barre de maintien à 135° et rehausseur ou remplacement complet du WC avec une assise plus haute.

Escalier intérieur : monte escalier (si besoin) ou main courante continue + point d'éclairage direct ou indirect +nez de marche d'escalier antiglisso.

Escalier et autres accès extérieur : main courante continue + nez de marche antiglisso + point d'éclairage avec un capteur de présence ou mise en place d'un bras électrique sur portail ou porte de garage ou rampe d'accès avec une faible pente <5%, mise en place de volet roulant.

ANNEXE 3 :

Justificatif de la vacance d'un logement locatif pouvant être fournis

- Attestation EDF, VEOLIA, GDF.
- Copie de l'avis d'imposition stipulant la taxe sur les logements vacants.