

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

ANNEE 2018

**Action 2 : Aide financière pour l'accèsion de logements vacants
en centre-bourg**



REGLEMENT D'ATTRIBUTION DE L'AIDE



Communauté de Communes des
Monts du Pilat

REGLEMENT D'ATTRIBUTION DE L'AIDE

EXPOSE PREALABLE

La Communauté de communes des Monts du Pilat (CCMP) a approuvé son Programme Local de l'Habitat (PLH) par délibération en date du 06 décembre 2011. Il a été prorogé, par délibération du Conseil Communautaire, le 19 décembre 2017, pour deux années supplémentaires (*Fin le 12 février 2020*).

Le nombre de logements vacants en centre bourg est en augmentation dans de nombreuses communes de la CCMP. Ce phénomène de vacance réduit l'attractivité des centres bourgs et empêche le développement des commerces et des services qui s'y trouvent.

L'objectif de cette action est de briser cette spirale : en favorisant l'acquisition et la réhabilitation des logements vacants en centre bourg, la CCMP redonne de la valeur à ces biens et contribue à redonner vie aux cœurs des bourgs de la CCMP

Cette subvention, cumulée avec d'autres initiatives de la Communauté de communes ou de dispositifs de droit commun nationaux, doit permettre d'atteindre les objectifs fixés par le PLH.

ARTICLE 1 : Objet du règlement

Le présent règlement a pour objectif de définir les modalités d'attribution des aides à la primo-accession à la propriété en centre-bourg de la Communauté de communes des Monts du Pilat.

ARTICLE 2 : Champs d'application du règlement

2.1 Projets concernés :

Est concernée toute acquisition d'un premier bien immobilier destiné à un usage de résidence principale.

Le projet doit impérativement se situer dans l'une des 16 communes de la Communauté de Communes des Monts du Pilat.

2.2 Conditions relatives au logement

Le logement devra répondre aux critères suivants :

- Etre localisé en centre-bourg : Zonage le plus dense des documents d'urbanisme des Communes (*UB pour Bourg Argental, St Genest Malifaux, La Versanne, St Sauveur en Rue, Planfoy St Régis du Coin, St Julien Molin Molette, Jonzieux et Tarentaise ; UA pour Marlies, Le Bessat, Burdignes et St Romain les Atheux, Zonage « constructible » des communes de Colombier Graix et Thelis la Combe.*)

REGLEMENT D'ATTRIBUTION DE L'AIDE

- Etre vacant depuis plus de 2 ans au démarrage du projet, et/ou résidences secondaires transformées en résidences principales et/ou locaux d'activité transformés en logements.
- Le projet devra respecter les règles d'urbanisme (*avis conforme de l'ABF, permis de construire, déclaration préalable, déclaration d'ouverture de chantier, déclaration attestant la conformité des travaux*).
- Projet intégrant des travaux, à hauteur de 500 € HT / m² habitable minimum (*ces travaux seront analysés sur la base de factures d'artisans ou de fournitures mise en œuvre dans le cadre d'une auto réhabilitation accompagnée et couverte par une assurance de responsabilité civile décennale*).
- Prix d'acquisition inférieur à 600 € / m² avant travaux.
- Qualité générale des logements : état général, distribution, éclairage naturel, absence de nuisance... ;
- Maîtrise énergétique après travaux de de l'habitat : catégorie A, B, ou C de DPE, sauf démonstration contraire de l'impossibilité d'atteindre ces catégories ;
- Mise en valeur du patrimoine bâti existant (avis de l'architecte conseil du PNR et avis de l'ABF au besoin) ;
- Les possibilités de développement des énergies renouvelables, d'utilisation de matériaux locaux (bois) et écologiques (peintures, lasures et vernis sans COV ou bénéficiant d'un écolabel - NF environnement ou écolabel européen), de récupération d'eaux de pluie, de limitation de la consommation d'eau sanitaire (limiteur de débits, chasée d'eau double débit...), de raccordement à un réseau de chaleur devront systématiquement être étudiées.

2.3 Conditions relatives aux bénéficiaires de l'aide de la collectivité :

Le bénéficiaire devra respecter les critères suivants :

- Etre primo-accédant (*ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale depuis les deux dernières années précédant la demande d'aide*).
- Conditions de ressources : les ménages doivent être éligibles au Prêt à taux zéro (PTZ) remboursable sur 25 ans. Le demandeur doit donc avoir des ressources inférieures ou égales aux plafonds identifiés dans le tableau suivant :

Nombre de personnes occupant le logement	Revenu maximum pour bénéficier de l'aide (01/01/2018)
1	24 000 €
2	33 600 €
3	40 800 €
4	48 800 €

REGLEMENT D'ATTRIBUTION DE L'AIDE

5	55 200 €
6	62 400 €
7	69 600 €
A partir de 8	76 800 €

● S'engager à ne pas revendre le logement dans les 6 ans, sauf cas de force majeure. Les cas de force majeure seront appréciés au regard de la définition légale (*art. 1148 du Code Civil*). Trois critères sont pris en compte pour qualifier un cas de force majeure : l'évènement doit être extérieur, imprévisible et irrésistible (*ex : décès, invalidité, mutation professionnelle*). Le propriétaire s'engage à reverser l'aide si cette condition n'est pas respectée.

ARTICLE 3 : Forme et montant de l'aide de la Communauté de communes

L'aide de la Communauté de communes prendra la forme d'une subvention directement attribuée à l'accédant. Le montant de l'aide apportée par La Communauté de communes des Monts du Pilat sera de 50€ /m² plafonné à 7 000€ soit 21 875 € pour l'année 2018.

Toute subvention versée le sera une fois seulement sur la durée du PLH :

- Par ménage
- Par logement.

ARTICLE 4 : Pièces à fournir en appui de la demande d'aide

Le demandeur, futur acquéreur du logement, sollicitera par écrit la Communauté de communes pour l'obtention de l'aide en fournissant un dossier de demande comprenant les pièces justificatives suivantes :

- Un courrier de demande de subvention,
- La carte d'identité et/ou le livret de Famille,
- La dernière feuille d'imposition,
- L'acte notarié de propriété (*maison, appartement*),
- L'attestation sur l'honneur d'être primo-accédant et les justificatifs de la situation antérieure (*locataire, hébergé*),
- Attestation d'éligibilité au prêt à taux zéro,
- Attestation de non revente dans un délai de 6 ans (*sauf cas de force majeure*),

REGLEMENT D'ATTRIBUTION DE L'AIDE

- Le Plan de Financement (*faisant apparaître le prix d'acquisition qui doit être inférieur à 600€/m²*),
- Un RIB,
- Un extrait cadastral avec localisation du bien (*et si besoin le permis de construire, déclaration préalable avec déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux*).
- Les documents attestant de la situation du logement que vous souhaitez acquérir : logement vacant, résidence secondaire ou local à transformer en logement (*vacant depuis plus de deux ans*).
- Documents attestant que le projet à intégrer des travaux à hauteur de 500 € HT/m² habitable minimum (*ces travaux seront analysé sur la base de factures d'artisans ou de fournitures mise en œuvre dans le cadre d'une auto réhabilitation accompagnée et couverte par une assurance de responsabilité civile décennale*).
- Document attestant la qualité de la maîtrise énergétique après la réhabilitation (*DPE*) fixée obligatoirement en catégorie A, B ou C.
- Photos du logement après réhabilitation montrant la qualité générale du logement (*état, distribution, éclairage naturel...*, ainsi que les possibilités de développement des énergies renouvelables et d'utilisation de matériaux locaux (bois) et écologiques).

Le demandeur devra impérativement solliciter la collectivité au moment du compromis de vente afin de pouvoir bénéficier de la subvention. Cette sollicitation interviendra à compter de l'application du présent règlement, à savoir à partir du 1er février 2013.

ARTICLE 5 : Décisions d'attribution

Les décisions d'attribution seront prises dans la limite de l'enveloppe budgétaire votée annuellement par la Communauté de communes et seront notifiées par courrier d'octroi de subvention du Président de la Communauté de communes.

Lorsque l'enveloppe budgétaire sera entièrement consommée alors le dispositif s'arrêtera.

ARTICLE 6 : Versement des subventions

Les subventions seront versées en une seule fois sur demande écrite du bénéficiaire après accord de subvention, au regard des pièces justificatives demandées par la Communauté de communes (art.4).

ARTICLE 7 : Encadrement de la revente du logement financé

L'aide financière accordée par la Communauté de communes au demandeur devra lui être reversée intégralement si le bénéficiaire cède, hors cas de force majeure (art.2-3), le logement dans un délai inférieur à 6 ans à compter de la signature de l'acte notarié d'acquisition ou du contrat de construction.

Le reversement intégral de l'aide par le demandeur devra intervenir dans un délai de 6 mois à compter de la signature de l'acte de cession (*vente, donation, démembrement du droit de propriété, apport en société*).

ARTICLE 8 : Entrée en vigueur du règlement

Le présent règlement est applicable dès son adoption, à savoir le 28 juin 2016 et est valable jusqu'au 31 décembre 2018. Chaque année et ce, jusqu'à la fin de l'actuel Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes des Monts du Pilat, le règlement sera actualisé en fonction des résultats de l'action.

ARTICLE 9 : Communication

Des visites des logements pourront être demandées par la Communauté de communes qui se réserve également le droit de pouvoir prendre des photos du bien acheté. La Communauté de communes pourra évoquer dans ses diverses publications les aides attribuées par le biais de ce dispositif.