

Règlement de la Prime « Travaux des Logements Vacants »

PRÉAMBULE

Suite à une étude pré-opérationnelle menée sur le Cœur de Ville de Sablé-sur-Sarthe, la Communauté de communes du Pays sabolien a lancé une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Rénovation Urbaine (OPAH-RU) visant à l'amélioration du logement et de l'habitat.

Ce dispositif permet de proposer un accompagnement technique et administratif aux propriétaires bailleurs et occupants pour financer les travaux des appartements et maisons au sein d'un périmètre dit « OPAH-RU ».

L'OPAH-RU est mise en place dans le cadre du Programme Action Cœur de Ville, un programme dont le but est de créer les conditions de revitalisation des villes comme Sablé-sur-Sarthe et de valoriser leur attractivité. La Convention Cadre du programme Action Cœur de Ville a été signée le 28 septembre 2018 entre :

- La Ville de La Flèche,
- La Ville de Sablé-sur-Sarthe,
- La Communauté de Communes du Pays Fléchois,
- La Communauté de communes du Pays sabolien (CCPS),

et

- L'État,
- Le groupe Caisse des dépôts,
- Le groupe Action Logement,
- L'Agence nationale de l'habitat (ANAH),
- Le Département de la Sarthe,
- La Région des Pays de la Loire.

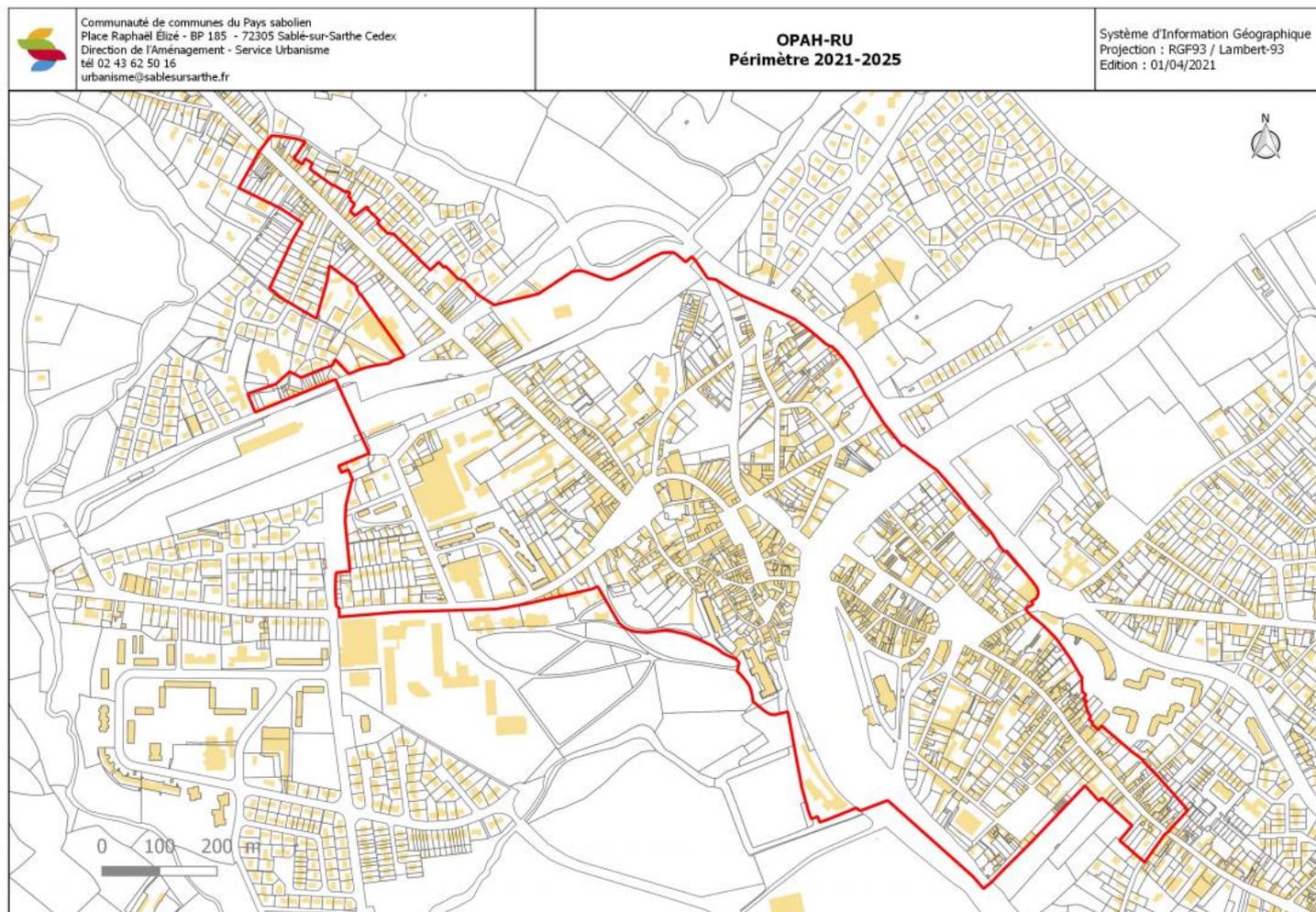
Les diagnostics qui ont été menés à l'échelle du centre-ville ont permis de confirmer, d'une part, le périmètre OPAH-RU et, d'autre part, de mettre en avant un taux de vacance des logements important. C'est dans ce cadre que la Communauté de communes du Pays sabolien souhaite mettre en place une prime « Travaux des Logements Vacants », qui pourra venir financer tout ou partie des travaux sur des logements vacants depuis plus de 2 ans. Le but est de contribuer à l'attractivité du centre-ville en valorisant et préservant le patrimoine immobilier, qui a tendance à se dégrader lorsque la durée pendant laquelle il demeure vacant, donc inoccupé, devient importante. La prime est donc conditionnée à la réalisation de travaux qui seront prescrits par l'opérateur de suivi-animation de l'OPAH-RU.

Le suivi-animation de l'OPAH-RU a été attribué à SOLIHA, association d'amélioration de l'habitat. Le rôle de SOLIHA sera notamment de conseiller et d'accompagner les porteurs de projets dans le montage de leurs dossiers administratifs et techniques.

Le présent règlement vise à fixer les conditions d'éligibilité et d'attribution de cette prime pour les demandeurs ainsi que les engagements de la Communauté de communes du Pays sabolien et de SOLIHA.

ARTICLE 1 : PERIMÈTRE D'APPLICATION

La prime sera attribuée pour l'ensemble des appartements et maisons se trouvant dans le périmètre défini en rouge sur la carte ci-dessous. Ce périmètre correspond au périmètre de l'OPAH-RU.



ARTICLE 2 : DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR ET DURÉE DE L'OPÉRATION

La date d'entrée en vigueur de l'opération est le 01 mars 2021 et durera 5 ans, jusqu'à la fin de l'OPAH-RU, soit le 31 décembre 2025.

En cas d'avenant à l'OPAH-RU, la présente opération pourra elle aussi être avenantée.

ARTICLE 3 : CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ

Les bénéficiaires de la prime :

Les personnes physiques et morales, à savoir les propriétaires particuliers (occupants ou bailleurs) ou les copropriétaires de l'immeuble à rénover, y compris les personnes regroupées en SCI. Dans le cas d'une copropriété le syndic doit avoir voté les travaux.

- Sont exclus : les agences immobilières, les administrations publiques, les bailleurs sociaux, les établissements bancaires et d'assurances/mutuelles.

Aucune condition de ressource financière n'est exigée pour l'octroi de la prime. Les demandeurs qui bénéficient d'autres aides devront préciser le montant de ces aides, notamment sur les travaux

d'isolation. Dans ce cadre, la prime de la CCPS ne pourra être supérieure au reste à charge du demandeur.

La CCPS souhaite ainsi permettre aux ménages dont les revenus sont supérieurs aux plafonds de ressources « Modeste » de l'ANAH de bénéficier eux aussi d'une prime.

Pour être éligible à la prime, le bénéficiaire doit être l'acquéreur d'un logement (acquisition datant de moins d'un an au moment de la demande) situé dans le périmètre défini à l'Article 1, ou être propriétaire d'un logement vacant depuis plus de 2 ans situé dans ce même périmètre.

La CCPS souhaite ainsi redynamiser le centre-ville de Sablé-sur-Sarthe et faire diminuer le nombre de logements vacants qui se détériorent du fait de leur vacance. La CCPS souhaite également favoriser l'achat de bien par les primo-accédants, souvent de jeunes ménages dans le centre-ville en question.

Les catégories de logements éligibles :

Les biens éligibles au dispositif sont obligatoirement vacants depuis au moins 2 ans, vont faire l'objet de travaux de rénovation et respectent les conditions suivantes :

- Les appartements ou maisons (y compris en copropriété) de propriétaires non occupants ;
- Les appartements ou maisons en cours d'acquisition ou acquis il y a moins d'un an et qui étaient vacants depuis plus de 2 ans au moment de l'achat ;
- Les appartements ou maisons construits il y a plus de 15 ans (y compris en copropriété) ;

Les modalités de la prime :

Pendant la durée de validité de la prime, un bénéficiaire ne pourra déposer qu'un seul dossier de demande de prime par opération.

Cette prime est cependant cumulable avec la prime « Énergie » de la CCPS.

La prime concerne la remobilisation d'un logement vacant depuis plus de 2 ans à conditions que des travaux sur ce logement soient réalisés.

Le montant des travaux (donc hors coût d'acquisition du bien) doit être d'au moins 2 000 € HT pour pouvoir bénéficier de la prime.

Les propriétaires de logement vacant depuis plus de 2 ans qui bénéficieront de la prime s'engagent à remettre leur bien sur le marché locatif dans l'année qui suit la fin des travaux ou à l'occuper à titre de résidence principale pour une durée d'au moins 6 ans.

Les personnes ayant acquis le logement dans l'année précédant la demande de prime et qui occupent le logement au titre de résidence principale s'engagent également à occuper le logement pour une durée de 6 ans au titre de résidence principale, ou de mettre en location le bien dans l'année qui suit la fin des travaux.

Dans les deux cas, un bail de location signé sera demandé pour preuve de la mise en location du bien, au moment de l'anniversaire du versement de la prime.

Les propriétaires s'engagent à ne pas mettre en vente le bien ayant fait l'objet de la prime dans les 6 années suivant l'octroi de la prime. En cas de vente, un remboursement de la prime pourra être envisagée au prorata du temps restant.

Tout changement de situation sera étudié au cas par cas et pourra conduire à l'annulation ou au remboursement de la prime.

Cette prime ne concerne pas les travaux liés à un agrandissement du logement.

ARTICLE 4 : CONDITIONS D'OCTROI DE LA PRIME

La prime finance les travaux effectués dans logement vacant depuis au moins 2 ans, ou qui était vacant depuis au moins 2 ans avant l'achat du bien, si cet achat a été conclu moins d'un an avant la demande de versement de la prime. La prime est versée sous réserve que les travaux effectués permettent au logement d'être considéré comme décent et salubre selon la réglementation en vigueur.

Les travaux peuvent par exemple concernés :

- Travaux sur l'adaptation du logement ;
- Travaux sur le gros œuvre : travaux lourds sur la structure du logement (maçonnerie, couverture, charpente ...) ;
- Travaux pour la sortie d'insalubrité ;
- Travaux sur les réseaux d'eau, d'électricité ou de gaz.

Les travaux ne concernent pas la rénovation thermique / énergétique du bien, mais la prime « Énergie » pourra être demandée dans le cadre où des travaux sur l'isolation du logement seraient nécessaires.

SOLIHA organisera une visite du logement pour conseiller le porteur de projet sur le type de travaux à mettre en œuvre. Ces travaux peuvent être différents de ceux cités précédemment, mais l'objectif reste la sortie d'insalubrité ou de non décence. Le porteur de projet devra réaliser au moins l'un des travaux préconisés par SOLIHA pour être éligible à la prime.

Les travaux devront être exécutés par des professionnels du bâtiment inscrits au registre du commerce ou au répertoire des métiers, qui bénéficient du label « RGE » : Reconnu Garant de l'Environnement. Les travaux ne devront pas avoir commencés avant l'accord de principe de la prime. Toutefois, une demande d'autorisation de commencement de travaux peut être faite lors du dépôt du dossier complet de demande de prime, sans qu'elle puisse préjuger de l'acceptation du dossier.

ARTICLE 5 : MONTANT DE LA PRIME

La CCPS votera annuellement un montant d'aide disponible pour le financement de l'opération. Pendant la durée de l'OPAH-RU, le montant annuel de financement disponible sera de 20 000 €.

La prime sera au maximum de 4 000 €, et ne pourra être supérieure au reste à charge du demandeur.

Le reste à charge s'entend ici comme le montant total des travaux HT, moins l'ensemble des subventions qui auront été accordées au demandeur, auquel s'ajoute la TVA (Reste à charge = (Montant total HT des travaux – Subventions accordées) + TVA).

Les primes sont accordées dans la limite des crédits disponibles alloués à l'opération dans le budget annuel de la Communauté de communes et dans la limite de l'objectif de 25 logements subventionnés, objectif inscrit dans les fiches actions de la Convention Action Cœur de Ville. Les demandes arrivant une fois le budget annuel atteint seront examinées l'année suivante sauf pour la dernière année de l'opération.

ARTICLE 6 : DÉPÔT ET INSTRUCTION DE LA DEMANDE

Durant toute la durée de l'opération, il ne sera accordé qu'un seul dossier de subvention par opération.

La prime « Travaux des Logements Vacants » est cumulable avec la prime « Énergie », il sera donc possible pour un porteur de projet de faire une demande pour chacune de ces primes si son projet correspond aux objectifs des dites primes.

La procédure ci-dessous doit être respectée, les travaux ne doivent pas être engagés avant qu'un dossier complet ne soit déposé auprès des services de la CCPS. SOLIHA sera chargé d'accompagner les demandeurs dans leurs différentes démarches de conseils et/ou montage de dossiers de subventions.

- a. Pour solliciter une subvention, le porteur de projet contacte SOLIHA pour lui présenter son projet. Selon le projet, SOLIHA organise une visite du logement avant les travaux envisagés et conseille le porteur de projet sur les travaux à entreprendre pour une rénovation de son logement, sur les thématiques citées en Article 4.
- b. SOLIHA s'occupera de monter le dossier de demande de prime du porteur de projet : diagnostic (dont les travaux préconisés), plan de financement, demande de prime ... et les communique à la CCPS. La demande de prime pourra faire l'objet d'une instruction complémentaire par les services de la CCPS. Des demandes d'informations complémentaires pourront donc être sollicitées auprès du porteur de projet ou de SOLIHA.
- c. Une fois le dossier complet, un courrier actant une subvention de principe est envoyé au porteur de projet.
- d. Les travaux pourront commencer une fois l'accord de principe reçu par le porteur de projet.
- e. La validation du montant définitif de la prime ne se fera qu'après réalisation, vérification et présentation des factures acquittées des travaux. Ces factures seront à adresser à SOLIHA, accompagnées de photo avant/après des travaux réalisés. Voir le formulaire de demande pour connaître l'ensemble des documents à fournir.

Attention : l'éligibilité de la demande de vaut pas accord de la prime. L'octroi de celle-ci sera notifié au demandeur par courrier signé du président de la CCPS. Si les travaux n'étaient pas conformes au projet déposé, la prime pourra être recalculée voire annulée.

ARTICLE 7 : VERSEMENT DE LA PRIME

La prime sera versée en un seul règlement, après exécution totale des travaux, sur la base des documents attestant l'éligibilité du porteur de projet et des factures acquittées et présentées à SOLIHA.

SOLIHA fera alors parvenir son avis sur la demande de versement auprès du service instructeur de la CCPS, après avoir vérifié la bonne exécution des travaux (étude des factures acquittées, photo avant/après ou visite du logement).

ARTICLE 8 : PUBLICITÉ

Les bénéficiaires s'engagent à mentionner sur un support visible du public durant la période de travaux et jusqu'à 3 mois après la réalisation, la participation de la Communauté de communes par la mention suivante : « Projet réalisé avec l'appui financier de la Communauté de communes du Pays sabolien. »

Une photographie de l'affichage du panneau sera également demandée par SOLIHA, dès le début des travaux.

Le panneau d'affichage sera fourni par la CCPS suite à l'accord de principe de la subvention, puis restitué par le bénéficiaire après les 3 mois d'affichage.