

République Française
Département de l'Hérault
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'HÉRAULT

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 11 juin 2018**  
~~~~~

MISE EN PLACE DU PROGRAMME D'INTÉRÊT GÉNÉRAL (PIG) 2018-2023
ADOPTION DU RÈGLEMENT D'AIDES.

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 11 juin 2018 à 18h00 à la Salle du Conseil Communautaire, sous la présidence de M. Louis VILLARET, Président de la communauté de communes.

Etaient présents ou représentés : M. Georges PIERRUGUES, M. Michel SAINTPIERRE, Madame Roxane MARC, M. Maurice DEJEAN, M. René GOMEZ, M. Gérard CABELLO, Monsieur Claude CARCELLER, M. Louis VILLARET, Mme Martine BONNET, M. Jean-Pierre GABAUDAN, Mme Agnès CONSTANT, Monsieur Jean-Pierre BERTOLINI, Monsieur Marcel CHRISTOL, Madame Annie LEROY, Madame Béatrice FERNANDO, Madame Marie-Françoise NACHEZ, Monsieur Jean-François SOTO, Monsieur Olivier SERVEL, Madame Marie-Hélène SANCHEZ, Madame Isabelle ALIAGA, Monsieur Jean-Luc BESSODES, Mme Josette CUTANDA, Madame Véronique NEIL, Monsieur Yannick VERNIERES, Monsieur David CABLAT, Monsieur René GARRO, Mme Maria MENDES CHARLIER, Mme Nicole MORERE, M. José MARTINEZ, Monsieur Guy-Charles AGUILAR -M. Bernard CAUMEIL suppléant de M. Daniel REQUIRAND, M. Daniel JAUDON suppléant de M. Jacky GALABRUN, Monsieur Jean-Louis RANDON suppléant de M. Bernard GOUZIN, Monsieur Yves KOSKAS suppléant de Monsieur Stéphane SIMON, Madame Catherine VIGNERON suppléant de Monsieur Christian VILOING

Procurations : Monsieur Henry MARTINEZ à M. Jean-Pierre GABAUDAN, Monsieur Jean-Claude CROS à Monsieur Jean-Pierre BERTOLINI, Monsieur Jean-Luc DARMANIN à Mme Agnès CONSTANT, Madame Amélie MATEO à Monsieur Jean-François SOTO

Excusés : M. Philippe SALASC, Mme Marie-Agnès VAILHE-SIBERTIN-BLANC, M. Jean-Pierre PECHIN, Mme Florence QUINONERO

Absents : M. Philippe MACHETEL, Monsieur Grégory BRO, Monsieur Jean-André AGOSTINI

Quorum : 24	Présents : 35	Votants : 39	Pour 39 Contre 0 Abstention 0
-------------	---------------	--------------	-------------------------------------

Agissant conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 5214-I et suivants et L 5211-6 alinéa I.

Agissant conformément aux dispositions de son règlement intérieur.

VU le code de la construction et de l'habitation, en particulier ses articles L. 301-I et suivants, L. 321-I et suivants, R.321-I et suivants et R. 327-I ;

VU ensemble, la délibération n°1552 du conseil communautaire du 27 novembre 2017 relative à la définition de l'intérêt communautaire et l'arrêté préfectoral n°2017-1-1434 du 19 décembre 2017 fixant les derniers statuts en vigueur de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault et en particulier la compétence facultative en matière de politique du logement comprenant l'élaboration et la mise en œuvre d'un Programme d'Intérêt Général (PIG) ;

VU la délibération n° 1711 du Conseil communautaire du 11 juin 2018 relative à la mise en place d'un Programme d'intérêt Général et approuvant les termes du protocole d'accord afférent à conclure entre la Communauté de communes Vallée de l'Hérault, l'ANAH et le Département de l'Hérault ;

CONSIDERANT que la Communauté de communes souhaite s'engager dans la mise en œuvre d'un Projet d'Intérêt Général pour la période 2018-2023 ayant comme enjeux de :

- ✓ Lutter contre l'habitat insalubre et indigne ;
- ✓ Traiter et augmenter la fonctionnalité des centres anciens ;
- ✓ Répondre aux attentes sociales en terme d'habitabilité ;
- ✓ Lutter contre la précarité énergétique ;
- ✓ Adapter des logements aux besoins des personnes, pour améliorer leur autonomie ;
- ✓ Concourir à une gestion durable des ressources ;
- ✓ Développer l'offre sociale des logements ;
- ✓ Améliorer la situation des copropriétés fragiles.

CONSIDERANT qu'afin de respecter les engagements pris par la Communauté de communes au travers du protocole d'accord du PIG à conclure avec le délégataire des aides à la pierre de l'ANAH et le Conseil départemental, il est nécessaire d'adopter un règlement d'intervention encadrant les aides qui seront accordées aux propriétaires occupants et bailleurs,

CONSIDERANT que ces aides viseront à répondre aux enjeux du PIG et à donner la priorité à la réhabilitation des centres anciens les plus dégradés (une majoration des aides de 5% pour les propriétaires occupants et de 10% pour les propriétaires bailleurs pourrait être prévue dans ces secteurs),

Règlement d'attribution des aides complémentaires de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault dans le cadre du Programme d'Intérêt Général d'Amélioration de l'habitat de la Vallée de l'Hérault

Approuvé par délibération n° du conseil communautaire du 11 juin 2018

Préambule

Contexte :

La Communauté de communes Vallée de l'Hérault a souhaité maintenir la dynamique territoriale en engageant un Programme d'Intérêt Général d'Amélioration de l'Habitat de la Vallée de l'Hérault.

Ainsi, la Communauté de communes s'engage à assurer la maîtrise d'ouvrage pour une durée de cinq ans d'un dispositif opérationnel de suivi –animation, soit sur la période 2018-2023.

Afin de créer les meilleures conditions financières pour atteindre les objectifs fixés (467 logements en 5 ans, soit 93 logements par an), la Communauté de communes Vallée de l'Hérault a souhaité majorer les aides existantes du délégataire ANAH (Conseil Général de l'Hérault) et du Conseil général de l'Hérault sur fonds propres.

Le règlement d'aides consiste à indiquer les conditions, les modalités ainsi que les règles d'attribution des aides auprès des propriétaires privés pétitionnaires de dossiers de demande de subvention.

Le règlement d'aides autorise la Communauté de communes à verser le montant des subventions prévues par le règlement aux organismes permettant la mise en place de prêts et d'avances financières pour les propriétaires modestes ne pouvant faire face à ces dépenses.

Les moyens engagés :

Le Programme d'Intérêt Général d'amélioration de l'habitat de la Vallée de l'Hérault est un dispositif incitatif. Il consiste à mettre en place des aides à la réalisation des travaux nécessaires, selon certaines règles d'éligibilité édictées dans ce présent règlement.

Ce dispositif, animé par l'équipe de suivi-animation du PIG, doit permettre un accès simplifié à l'information et doit faciliter les démarches liées au montage et à l'instruction des dossiers de demande de subvention. Il doit également s'articuler autant que possible avec les priorités définies dans le cadre du protocole d'accord du PIG, à savoir :

- VOLET N° 1 / LE TRAITEMENT DES CENTRES ANCIENS OU ILOTS DEGRADEES ET DES SITUATIONS D'INDIGNITE

- VOLET N° 2 / LA PRODUCTION D'UNE OFFRE LOCATIVE DE QUALITE ET ACCESSIBLE

- VOLET N° 3 / L'AMELIORATION DE LA QUALITE THERMIQUE DES LOGEMENTS, MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME HABITER MIEUX

- VOLET N° 4 / L'ADAPTATION DES LOGEMENTS AUX DIFFICULTES DE HANDICAP OU DE VIEILLISSEMENT

- VOLET 5 / LA LUTTE CONTRE LES COPROPRIETES FRAGILES DANS LE CADRE DU PROGRAMME HABITER MIEUX

L'équipe opérationnelle assure pour ce faire les missions générales d'information, de conseil et d'assistance auprès des propriétaires. Elle sera également en charge d'assurer la bonne application de ce présent règlement.

Article 1 - Objet

Le présent règlement a pour but de définir les conditions techniques, administratives et financières des aides apportées par la Communauté de communes Vallée de l'Hérault.

Article 2 - Conditions générales d'éligibilité

2-1 - Conditions relatives aux immeubles et aux logements

Les aides financières de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault ne s'appliquent que pour les logements, immeubles ou biens situés sur le territoire des communes adhérentes à la date de signature de ce présent règlement, à savoir :

ANIANE, ARBORAS, ARGELLIERS, AUMELAS, BÉLARGA, LA BOISSIÈRE, CAMPAGNAN, GIGNAC, JONQUIÈRES, LAGAMAS, MONTARNAUD, MONTPEYROUX, PLAISSAN, POPIAN, LE POUGET, POUZOLS, PUÉCHABON, PUILACHER, SAINT-ANDRÉ-DE-SANGONIS, SAINTBAUZILLE-DE-LA-SYLVE, SAINT-GUILHEM-LE-DÉSERT, SAINT-GUIRAUD, SAINT-JEAN-DE-FOS, SAINT-PARGOIRE, SAINT-PAUL-ET-VALMALLE, SAINT-SATURNIN-DE-LUCIAN, TRESSAN et VENDÉMIAN.

Pour l'ensemble des biens faisant l'objet d'une demande de subvention à la Communauté de communes Vallée de l'Hérault sur fonds propres, les conditions sont identiques à celles exigées dans le cadre d'une demande de subvention au titre du délégué ANAH, notamment :

- Le bâti doit dater de plus de 15 ans à compter de la demande de subvention,
 - Le bâti est destiné à être occupé à titre de résidence principale, en tant que propriétaire occupant ou logement locatif (location régité par la loi de 1989, loué vide).
-

2-2 - Conditions relatives au demandeur

Seuls les propriétaires, personnes physiques et morales de droit privé, peuvent déposer une demande de subvention pour l'amélioration de l'habitat :

- En nom propre,
- Pour le compte d'une indivision au travers d'un mandat aire commun sous seing privé,
- Au nom d'une Société Civile Immobilière, SARL, etc.
- Au nom d'une copropriété, au travers d'un syndic bénévole ou professionnel,
- Au nom d'un usufruit pour le compte du nu propriétaire.

Pour l'ensemble des pétitionnaires, les conditions d'éligibilité sont identiques à celles exigées dans le cadre des demandes de subvention au titre du délégué ANAH, notamment :

- L'attribution des subventions est soumise aux plafonds de ressources (revenu fiscal de référence) définis dans l'arrêté du 31 décembre 2001 modifié,
- La location d'un logement à loyer conventionné ou conventionné très social est soumise aux plafonds de ressources (revenu fiscal de référence) du locataire entrant dans les lieux, en application de l'article L. 321 -8 du CCH.

2-3 - Conditions relatives aux travaux

Les travaux subventionnables dans le cadre des aides de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault sur fonds propres sont identiques à ceux retenus dans le cadre des demandes de subventions au titre

du délégataire ANAH.

2-4 Conditions relatives à la décence des logements

Pour les propriétaires bailleurs uniquement, l'octroi des aides définies dans le présent règlement est soumis au respect des normes décence des logements indiquées dans le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

Cas des monopropriétés : le paiement de la subvention est conditionné par la décence de la totalité des logements locatifs occupés composant l'immeuble.

Cas des copropriétés : le paiement de la subvention est conditionné par la décence de la totalité des logement(s) locatif(s) occupés, dont le demandeur est propriétaire.

Une visite de contrôle sera ainsi effectuée, avant le paiement de la subvention.

Article 3 - Modalités de calcul de la subvention

Une subvention n'est pas de droit et est attribuée dans la limite des crédits annuels inscrits au budget. La décision d'attribution dépend de l'intérêt architectural, technique et économique de l'opération et des priorités définies par la Communauté de communes Vallée de l'Hérault.

Lorsque le coût des travaux est anormalement élevé, la Communauté de communes Vallée de l'Hérault se réserve la possibilité de demander de revoir le dossier présenté.

Les subventions de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault sont calculées sur un montant de travaux HT figurant sur les devis et sont recalculées sur la base des factures, sans pouvoir être revues à la hausse.

3.1 Les aides à la réhabilitation de l'habitat très dégradé ou indigne ou des travaux de sécurité et salubrité :

Sur le territoire du PIG

- Pour les propriétaires bailleurs :

5% complémentaires pour les logements à loyer conventionné,
15% complémentaires pour les logements à loyer conventionné très social.

Conformément au règlement ANAH : d'un plafond de travaux de 1.000 €/m² de surface fiscale pour les logements très dégradés ou les « travaux lourds » et de 750 €/m² de surface fiscale pour les logements moyennement dégradés (travaux de sécurité / salubrité).

- Pour les propriétaires occupants :

NEANT

Dans les secteurs bénéficiant de la majoration « centres anciens » (annexe I)

- Pour les propriétaires bailleurs :

- 15% complémentaires pour les logements à loyer conventionné,
- 25% complémentaires pour les logements à loyer conventionné très social.

Conformément au règlement ANAH : d'un plafond de travaux de 1.000 €/m² de surface fiscale pour les logements très dégradés ou les « travaux lourds » et de 750 €/m² de surface fiscale pour les logements moyennement dégradés (travaux de sécurité / salubrité).

- Pour les propriétaires occupants :

- 5% complémentaires pour les propriétaires aux revenus très modestes,
- 5% complémentaires pour les propriétaires aux revenus modestes.

Conformément au règlement ANAH : d'un plafond de travaux de 50 000 € pour les logements très dégradés ou les « travaux lourds » et de 20 000 € pour les logements moyennement dégradés (travaux de sécurité / salubrité).

Les pièces ou attestations nécessaires :

Identiques à celles exigées par le délégataire ANAH :

- **Grille de dégradation ou grille d'insalubrité,**
- **Compte rendu de visite, relevé photos détaillé**
- **Plans des niveaux et coupes avant et après projet**
- **Arrêté d'insalubrité ou arrêté de péril.**
- **Les pièces administratives et financières exigibles pour tous dossiers (Devis, etc.)**

3.2 Aide à la réhabilitation de logements « moyennement dégradés (propriétaires bailleurs uniquement)

Sur le territoire du PIG

- 15% complémentaires pour les logements à loyer conventionné,
- 25% complémentaires pour les logements à loyer conventionné très social.

Conformément au règlement ANAH : d'un plafond de travaux de 750 €/m² de surface fiscale pour les logements moyennement dégradés ou transformation d'usage

Dans les secteurs bénéficiant de la majoration « centres anciens »

- 25% complémentaires pour les logements à loyer conventionné,
- 35% complémentaires pour les logements à loyer conventionné très social.

Conformément au règlement ANAH : d'un plafond de travaux de 750 €/m² de surface fiscale pour les logements moyennement dégradés ou transformation d'usage

Les pièces ou attestations nécessaires :

- Identiques à celles exigées par le délégataire ANAH (grille de dégradation).**

3.3 Aide à l'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap

Sur le territoire du PIG

- Pour les propriétaires bailleurs :

- 5% complémentaires pour les logements à loyer conventionné,
- 15% complémentaires pour les logements à loyer conventionné très social.

Conformément au règlement ANAH : d'un plafond de travaux de 750 €/m² de surface fiscale.

- Pour les propriétaires occupants :

- 20% complémentaires pour les propriétaires aux revenus très modestes,
- 15% complémentaires pour les propriétaires aux revenus modestes.

Conformément au règlement ANAH : d'un plafond de travaux de 20 000 € par logement.

Dans les secteurs bénéficiant de la majoration « centres anciens »

- Pour les propriétaires bailleurs :

- 10% complémentaires pour les logements à loyer conventionné,
- 25% complémentaires pour les logements à loyer conventionné très social.

Conformément au règlement ANAH : d'un plafond de travaux de 750 €/m² de surface fiscale.

- Pour les propriétaires occupants :

- 20% complémentaires pour les propriétaires aux revenus très modestes,
- 15% complémentaires pour les propriétaires aux revenus modestes.

Conformément au règlement ANAH : d'un plafond de travaux de 20 000 € par logement.

Les pièces ou attestations nécessaires :

Identiques à celles exigées par le délégataire ANAH :

- **Compte rendu de visite,**
- **Décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH),**
- **Décision de la CDAPH mentionnant le taux d'incapacité,**
- **Evaluation de la perte d'autonomie en groupe iso -ressource (GIR).**

3.4 Aide aux économies d'énergie et à la réduction de la précarité énergétique

Sur le territoire du PIG

- Pour les propriétaires bailleurs :

- 15% complémentaires pour les logements à loyer conventionné,
- 25% complémentaires pour les logements à loyer conventionné très social.

-Pour les propriétaires occupants :

- Un forfait complémentaire de 500 euros pour les propriétaires aux revenus très modestes
- Pas de forfait complémentaire pour les propriétaires aux revenus modestes

Conformément au règlement ANAH : d'un plafond de travaux de 20 000 € par logement.

Dans les secteurs bénéficiant de la majoration « centres anciens »

- Pour les propriétaires bailleurs :

- 25% complémentaires pour les logements à loyer conventionné,
- 35% complémentaires pour les logements à loyer conventionné très social.

-Pour les propriétaires occupants :

- Un forfait complémentaire de 1000 euros pour les propriétaires aux revenus très modestes
- Pas de forfait complémentaire pour les propriétaires aux revenus modestes

Conformément au règlement ANAH : d'un plafond de travaux de 20 000 € par logement.

Conditions : faire l'objet d'un projet subventionné par l'ANAH permettant un gain énergétique après travaux d'au moins 25% sur la consommation conventionnelle en kW hep/m²/an.

Les pièces ou attestations nécessaires :

- Identiques à celles exigées par le délégataire ANAH**
 - **Diagnostic énergétique de type méthode 3CL ou Diagnostic de Performance Energétique – DPE, pour la situation avant travaux et la situation projetée**

Article 4– Aides complémentaires

Les travaux subventionnés par la Communauté de communes Vallée de l'Hérault peuvent cumuler d'autres aides :

- Délégué ANAH,
- Conseil régional Languedoc-Roussillon,
- Conseil général de l'Hérault,

La Communauté de communes se réserve le droit de modifier ou d'écarter des montants de subventions selon les éventuelles modifications apportées par les autres financeurs.

Article 5 – Montage et instruction des dossiers de demande de subventions

5-1 – Les dossiers de demande de subvention :

Ils doivent être constitués par l'opérateur PIG et comporter à minima les mêmes pièces, attestations, documents que pour les dossiers destinés au délégataire ANAH- à savoir :

- Formulaire de demande de subvention délégataire ANAH,
- Attestation de propriété (copie du dernier avis de taxe foncière ou attestation notariée de moins de 3 mois justifiant de la propriété, ou copie de la fiche immeuble délivrée par la conservation des hypothèques depuis moins de trois mois),
- Dossier technique :
 - Plan de situation de l'immeuble (extrait cadastral),
 - Plan avant et après travaux (au 100 à minima),
 - Tableau récapitulatif des surfaces habitables, annexes et fiscales.
 - Devis détaillé, distinguant les travaux retenus et leur coût, et tenant compte des recommandations architecturales ainsi que les attestations de performances par éléments,
 - Photographie du bien et de son environnement AVANT TRAVAUX,
 - Note descriptive du projet : compte rendu de visite, grille de dégradation, grille insalubrité, évaluation diagnostic autonomie, etc.)
 - Avis favorable ou prescriptions de l'ABF le cas échéant,
 - Accusé de réception des autorisations d'urbanisme,
 - RIB
- Fiche de renseignements sur l'occupation de l'immeuble (propriétaire, locataire, logements),
- Fiche de calcul des subventions établies pour chacun des partenaires financiers d'après les devis,

Le cas échéant, décision de la copropriété d'engagement des travaux + quote-part des copropriétaires

Procuration sous-seing privé mandatant la personne habilitée à remplir et signer la demande ?

Avis de l'opérateur du PIG.

Les dossiers doivent, entre autre, comporter l'ensemble des pièces ou attestation mentionnées ci-avant en article 3 afin de motiver l'obtention d'une prime ou subvention spécifique (DPE, etc.)

5-2 – Attribution et validité de la demande de subvention :

La notification d'agrément ou de refus de la demande de subvention est envoyée après celle du délégataire ANAH. La notification est signée par le Président de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault ou son représentant.

Le délai de validité est celui défini dans la notification du délégataire ANAH.

Article 6 – Demande de paiement à la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault

6-1 – Les dossiers de demande de paiement de subvention CCVH :

Ils doivent être constitués par l'équipe chargée du suivi et de l'animation du PIG et comporter les mêmes pièces que pour la demande de paiement de la subvention auprès du Délégué ANAH, notamment :

- Facture(s) originale(s) et acquittée(s) ou duplicata, relative(s) aux travaux retenus, avec tampon de l'entreprise,
- Formulaire de demande de paiement rempli, daté et signé,
- Plan de financement définitif,
- Photographie du logement subventionné après travaux et son environnement,
- Relevé d'identité bancaire du demandeur,
- Avis favorable de l'opérateur du PIG.

Le cas échéant copie du bail (logement locatif), des déclarations de ressources des occupants et une copie du livret de famille des occupants.

Article 7 – Paiement des subventions

Le montant définitif de(s) la subvention(s) sera calculé au vu des documents justificatifs devant accompagner la demande de paiement, sans dépasser le montant de subvention estimé lors l'attribution.

Le paiement des subventions s'effectue par virement bancaire, sur présentation du dossier de demande de paiement dans les délais indiqués, par les services financiers de chaque partenaire finançant le projet.

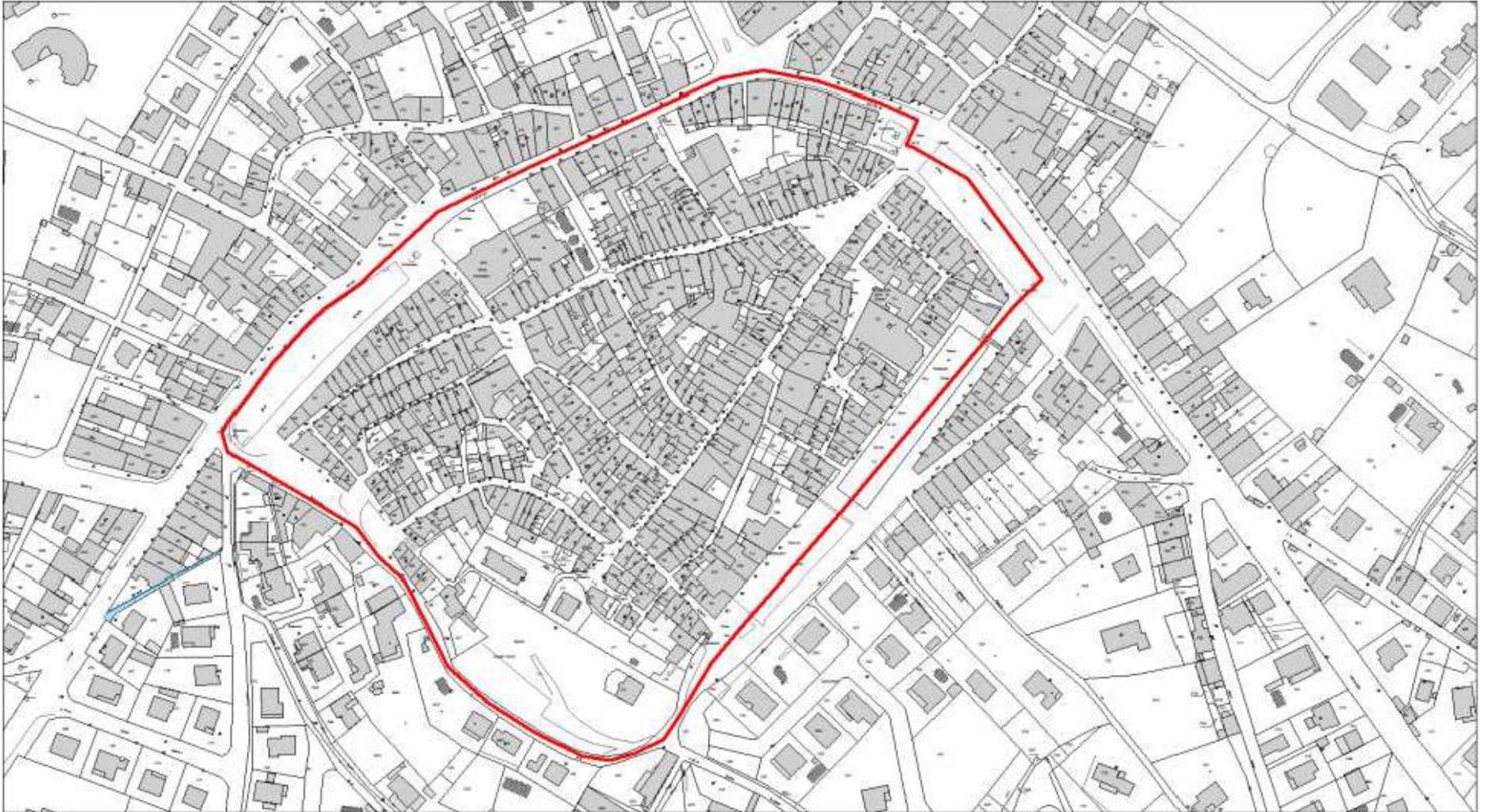
La Communauté de communes Vallée de l'Hérault est la seule compétente pour décider de l'engagement et du paiement des subventions. Les subventions sont accordées dans la limite des crédits réservés à cet effet annuellement par le budget primitif voté par le Conseil communautaire.

Article 8 – Révision du règlement

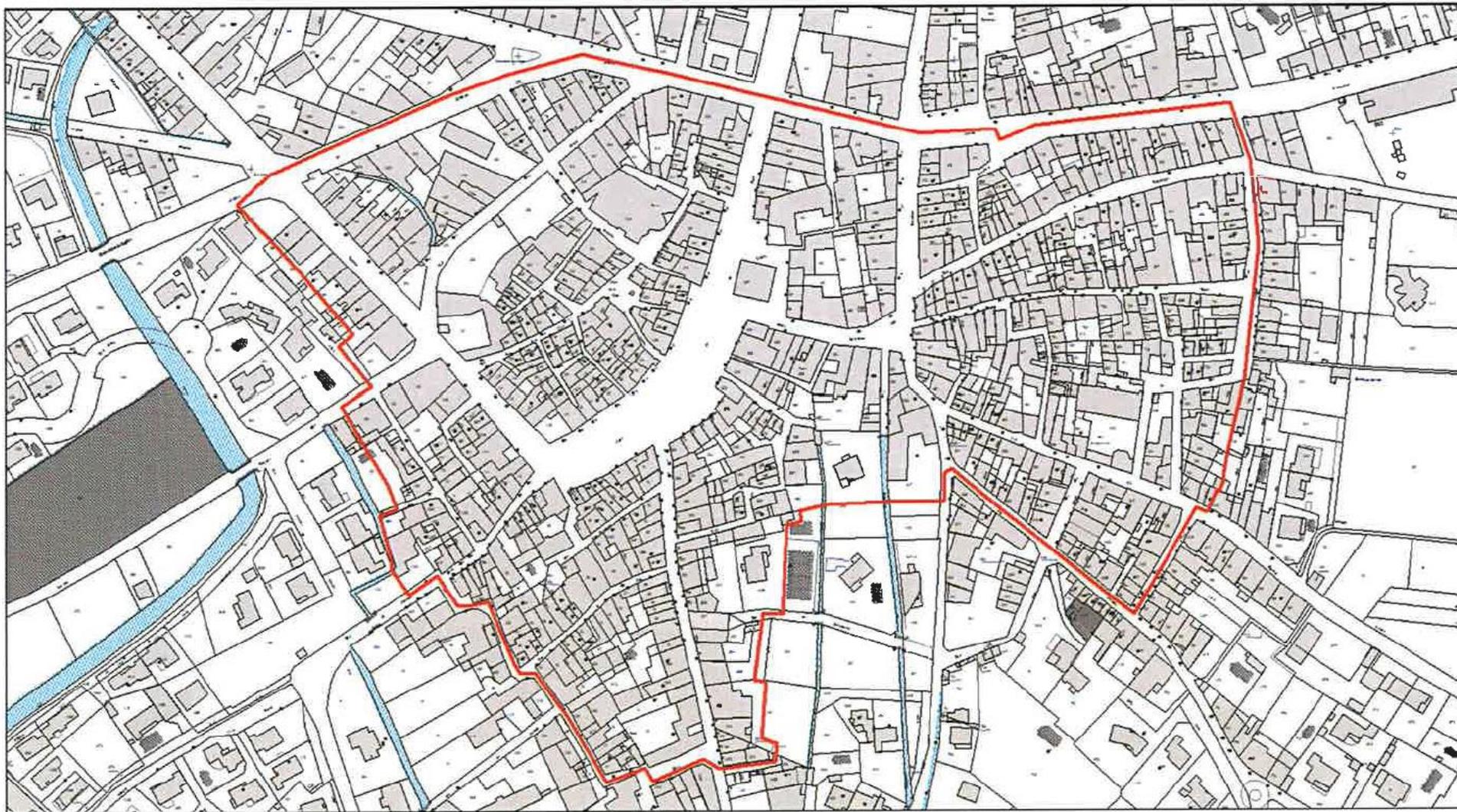
Le présent règlement est valable toute la durée du PIG. Cependant, la Communauté de communes Vallée de l'Hérault se réserve le droit de modifier à tout moment le présent règlement, en particulier pour les raisons énoncées à l'article 4.

Annexe I : Périmètre des secteurs bénéficiant de la majoration « centres anciens »

GIGNAC



SAINT ANDRE DE SANGONIS



SAINT-PARGOIRE



PUECHABON



ANIANE



