



AIDE A L'AMELIORATION DE L'HABITAT PRIVE REGLEMENT D'ATTRIBUTION DES AIDES COMMUNAUTAIRES

Adopté par délibération au Conseil communautaire du 26 septembre 2024

Application à partir du 1^{er} janvier 2025

TABLE DES MATIERES

Préambule	3
Article 1 : Publics éligibles	3
Article 2 : Projets subventionnables et modalités de calcul de la subvention	4
Article 3 : Procédure d'attribution	5
Article 4 : Versement de la subvention	5
Article 5 : Engagements des bénéficiaires et litiges	5
Annexe 1 : Fiches détaillées des aides communautaires	6
Annexe 2 : Formulaires	6

PREAMBULE

Le présent règlement a pour objet de définir les principes régissant l'attribution des aides financières accordées par la Communauté d'Agglomération Paris – Vallée de la Marne (CAPVM) au titre de sa politique en faveur du parc privé de logements, conformément à la délibération du conseil communautaire du 26 septembre 2024.

Les aides financières, applicables à l'ensemble du territoire communautaire, sont attribuées dans la limite des enveloppes financières réservées à cet effet. Toute modification substantielle du projet pour lequel une aide a été attribuée devra faire l'objet d'une nouvelle demande.

Les attributions d'aides financières concernant un logement se font dans la limite des plafonds de financement détaillés dans l'annexe au règlement, sur une période de 10 (dix) ans.

ARTICLE 1 : PUBLICS ELIGIBLES

Les définitions des publics éligibles aux subventions sur fonds propres mises en place par la CAPVM sont les suivantes :

1.1 Les propriétaires ou copropriétaires

Première catégorie : tout (co)propriétaire (personne physique) d'un logement sur le territoire intercommunal, sans condition de ressources.

Deuxième catégorie : (co)propriétaire-occupant (personne physique) dont l'ensemble des ressources n'excède pas 100% du plafond de ressources Anah applicable (en fonction de la composition du ménage occupant) et en vigueur au moment du dépôt de la demande de subvention, et qui souhaite réhabiliter le logement qu'ils occupent ou un bien dégradé en vue de l'occuper. Cette deuxième catégorie de propriétaires regroupe l'ensemble des cas suivants :

- propriétaire occupant d'une maison ;
- copropriétaire occupant dans un immeuble collectif ;
- usufruitier du logement occupé ;
- indivisionnaire occupant ;
- titulaire du droit d'usage et d'habitation ;
- associé occupant d'un logement appartenant à une société ;
- locataire s'il assure officiellement la charge des travaux concernés par la demande ;
- 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 conditions de ressources applicables pour les (co-)propriétaires occupants éligibles aux aides de la CAPVM sont identiques aux plafonds de ressources de l'ANAH.

Troisième catégorie : tout (co)propriétaire (personne physique) bailleur d'un logement en résidence principale sur le territoire intercommunal, sous condition de conventionnement du loyer avec l'ANAH.

1.2 Les syndicats de copropriétaires, dont l'ensemble immobilier est affecté de manière prépondérante à usage d'habitation (au minimum de 75 % des lots ou à défaut 75 % des tantièmes dédiés à l'habitation) et concernés par le ou les cas suivants :

- **Première catégorie :**
 - immeuble faisant l'objet du plan de sauvegarde prévu à l'article L. 615-1 du CCH ;
 - immeuble situé dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant la mise en œuvre du droit au logement.

Pour une meilleure gestion des crédits disponibles, les syndicats de copropriétaires relevant de cette première catégorie devront porter leur projet à connaissance de la CAPVM, au moins un an avant le dépôt effectif de la demande de subvention (formulaire de pré-déclaration en annexe de présent règlement)
- **Deuxième catégorie :**
 - immeuble faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité pris en application des articles L. 1331-26 et suivants du code de la santé publique ;
 - immeuble faisant l'objet d'une notification de travaux prise en application de l'article L. 1334-2 du même code (travaux d'élimination des peintures au plomb) ;
 - immeuble faisant l'objet d'un arrêté de péril pris en application des articles L. 511-1 et suivants du CCH ;
 - immeuble faisant l'objet d'un arrêté pris en application des articles L. 129-1 et suivants du CCH (travaux de sécurité des équipements communs).
- **Troisième catégorie :** tout immeuble, selon conditions d'éligibilité concernant sa taille et/ou son ancienneté.

ARTICLE 2 : PROJETS SUBVENTIONNABLES ET MODALITES DE CALCUL DE LA SUBVENTION

Les aides communautaires sont modulées en fonction de la nature du projet envisagé et du type de bénéficiaire. Elles peuvent être forfaitaire ou sur la base du reste-à-charge au propriétaire. Le reste à charge correspond à la charge financière finale du propriétaire sur le coût toutes taxes comprises des travaux, après déduction des autres aides financières publiques directes (subventions).

Les aides PE / COPRODIF / LHI ne sont pas cumulables entre elles.

Les aides communautaires s'appliquent pour les sujets suivants :

- AUT : Travaux pour l'autonomie de l'occupant
- PE : Travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement
- ECOMAT : Aide à l'emploi des éco-matériaux d'isolation en logement individuel et petit collectif
- COPRODIF : Travaux de rénovation de copropriété en difficulté
- AUDIT : Réalisation d'audits énergétiques de petites copropriétés anciennes
- LHI : Travaux de réhabilitation lourde

Chacune des aides est détaillée dans les fiches annexes.

ARTICLE 3 : PROCEDURE D'ATTRIBUTION

Les demandes de subvention sont adressées à la CAPVM par les opérateurs AMO¹ / MAR² ou le SURE selon les cas (formulaire et liste des pièces justificatives disponibles en annexe du présent règlement).

La commission communautaire d'attribution des aides instruit tous les 2 mois les demandes reçues. Les travaux commencés avant la commission ne peuvent bénéficier d'une aide de la CAPVM.

La décision d'attribution d'une aide financière est notifiée au propriétaire par courrier papier. Ce courrier vaut autorisation de démarrer les travaux.

De manière exceptionnelle, une autorisation de commencer les travaux avant présentation de la demande de subvention en commission peut être sollicitée par le propriétaire (formulaire disponible en annexe du présent règlement). La délivrance d'une telle autorisation ne préjuge en rien de la décision de la commission quant à l'attribution d'une aide financière.

ARTICLE 4 : VERSEMENT DE LA SUBVENTION

Les subventions attribuées ne sont versées qu'une fois les travaux réalisés. La demande de versement doit être adressée dans le délai d'un an à compter de la notification d'attribution. De manière exceptionnelle, une demande de prorogation de ce délai pourra être formulée par le bénéficiaire via son opérateur AMO / MAR ou le SURE selon les cas.

Le versement est conditionné :

- à la réalisation par l'opérateur AMO/MAR d'une visite du logement financé après travaux ;
- au dépôt d'une demande de versement complète adressée à la CAPVM par l'opérateur AMO / MAR ou le SURE selon les cas (formulaire et liste des pièces justificatives disponibles en annexe du présent règlement).

Une dérogation à la règle commune du versement de la subvention peut être proposée par le comité d'examen des demandes d'aides, dans les cas particuliers le justifiant. Les documents justificatifs devront alors être transmis par l'opérateur AMO/MAR ou SURE avec le dossier de demande. Les modalités spécifiques de versement de la subvention seront alors détaillées dans la décision d'attribution.

Si le montant des factures est inférieur au montant des devis, le montant de la subvention à verser sera recalculé pour être conforme aux factures présentées.

ARTICLE 5 : ENGAGEMENTS DES BENEFICIAIRES ET LITIGES

Le bénéficiaire de la subvention s'engage :

- en tant que propriétaire occupant, à occuper le logement admis au bénéfice de l'aide à titre de résidence principale pendant une durée minimale de 3 (trois) ans au plus tard dans le délai d'un an après la date de transmissions des pièces justifiant l'exécution des travaux

¹ AMO : Assistant à Maîtrise d'Ouvrage

² MAR : MonAccompagnateurRenov'

- en tant que propriétaire occupant, à aviser la CAPVM par écrit, après le dépôt du dossier et jusqu'au terme des engagements d'occupation indiqués ci-dessus de toutes modifications qui pourraient être apportées au droit de propriété et aux conditions d'occupation du logement subventionné ;
- à faire réaliser les travaux, conformément au projet présenté, par des professionnels du bâtiment inscrits soit au registre du commerce, soit au répertoire des métiers ;
- à reverser à la CAPVM, en cas de non-respect des engagements ci-dessus, le montant des subventions reçues. Les sommes à reverser sont établies en tenant compte de la durée des engagements restant à courir à compter de la date de leur rupture.

ANNEXE 1 : FICHES DÉTAILLÉES DES AIDES COMMUNAUTAIRES

- AUT : Travaux pour l'autonomie de l'occupant
- PE : Travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement
- ECOMAT : Aide à l'emploi des éco-matériaux d'isolation de logements individuels et petits collectifs
- COPRODIF : Travaux de rénovation de copropriété en difficulté
- AUDIT : Réalisation d'audits énergétiques de petites copropriétés anciennes
- LHI : Travaux de réhabilitation lourde

ANNEXE 2 : FORMULAIRES

- Demande de subvention PE / AUT / LHI / COPRODIF
- Demande de subvention ECOMAT / AUDIT
- Demande de versement PE / AUT / LHI / COPRODIF
- Demande de versement ECOMAT / AUDIT
- Demande d'autorisation de commencer les travaux
- Pré-déclaration de copropriété en difficulté